



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 807 661  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 636 095	13 224 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 636 095</b>	<b>13 224 721</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 029 678	1 028 856
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		113 417	105 940
Annen driftskostnad		9 544 539	16 888 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 687 634</b>	<b>18 023 341</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-51 539</b>	<b>-4 798 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		102 868	130 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 868</b>	<b>130 016</b>
Annen finanskostnad		47 371	73 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 371</b>	<b>73 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>55 497</b>	<b>56 169</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 957	-4 742 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 365 000	128 365 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 890 891	490 920
Sum varige driftsmidler		130 255 891	128 855 920
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		513 750	513 750
Andre fordringer		210 586	731 946
Sum finansielle anleggsmidler		724 336	1 245 696
Sum anleggsmidler		130 980 227	130 101 616
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 980	3 654
Andre fordringer		351 120	178 521
Sum fordringer		355 100	182 175
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 801 353	2 930 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 801 353	2 930 701
Sum omløpsmidler		4 156 453	3 112 875
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>135 136 680</b>	<b>133 214 492</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		89 225 385	89 221 427
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 225 385</b>	<b>89 221 427</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>89 250 385</b>	<b>89 246 427</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 630 527	1 748 967
Øvrig langsiktig gjeld		40 943 000	40 943 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 573 527</b>	<b>42 691 967</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 573 527</b>	<b>42 691 967</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183	306
Leverandørgjeld		2 065 546	940 895
Skyldige offentlige avgifter		64 847	39 281
Annen kortsiktig gjeld		1 182 192	295 615
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 312 769</b>	<b>1 276 097</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 886 296</b>	<b>43 968 064</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>135 136 680</b>	<b>133 214 492</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 707560

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 807 661  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.09.2021



Organisasjonsnr: 948 807 661  
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 636 095	13 224 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 636 095</b>	<b>13 224 721</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 029 678	1 028 856
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		113 417	105 940
Annen driftskostnad		9 544 539	16 888 545
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 687 634</b>	<b>18 023 341</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-51 539</b>	<b>-4 798 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		102 868	130 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 868</b>	<b>130 016</b>
Annen finanskostnad		47 371	73 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 371</b>	<b>73 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>55 497</b>	<b>56 169</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 957	-4 742 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>



Organisasjonsnr: 948 807 661  
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 365 000	128 365 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 890 891	490 920
Sum varige driftsmidler		130 255 891	128 855 920
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		513 750	513 750
Andre fordringer		210 586	731 946
Sum finansielle anleggsmidler		724 336	1 245 696
Sum anleggsmidler		130 980 227	130 101 616
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 980	3 654
Andre fordringer		351 120	178 521
Sum fordringer		355 100	182 175
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 801 353	2 930 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 801 353	2 930 701
Sum omløpsmidler		4 156 453	3 112 875
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>135 136 680</b>	<b>133 214 492</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	25 000	25 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	89 225 385	89 221 427
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>89 225 385</b>	<b>89 221 427</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>89 250 385</b>	<b>89 246 427</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 630 527	1 748 967
Øvrig langsiktig gjeld	40 943 000	40 943 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 573 527</b>	<b>42 691 967</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 573 527</b>	<b>42 691 967</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	183	306
Leverandørgjeld	2 065 546	940 895
Skyldige offentlige avgifter	64 847	39 281
Annen kortsiktig gjeld	1 182 192	295 615
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 312 769</b>	<b>1 276 097</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 886 296</b>	<b>43 968 064</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>135 136 680</b>	<b>133 214 492</b>



Organisasjonsnr: 948 807 661  
SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Søndre Åsgården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 19. april 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Søndre Åsgården Borettslag. Avstemningen åpner 15. april kl. 18:00 og lukker 19. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/503>

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 18:00 , Teams.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder for videomøtet torsdag 15. april kl 18.00 via Teams
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar for valgkomiteen
7. Revidering av husordensreglene
8. Endring i husordensregler: utilbørlig støy
9. Endring i husordensregler: røyking i fellesarealer
10. Endring i husordensregler: grilling på balkonger
11. Endring i husordensregler: parabolantenner
12. Endring i husordensregler: flertallskrav for endringer av husordensregler
13. Innføring av parkeringsordning
14. Disponering av fellesrom
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av valgkomite
17. Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Søndre Åsgården Borettslag**

Tore Beitveit

Pål Tymer

Elin Østreng

Joakim Giltun

Gerd Helene Hansen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av møteleder for videomøtet torsdag 15. april kl 18.00 via Teams**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Daniel Walter velges som møteleder



Sak 3

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Ole Rødland og Ragnhild Valås velges som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Ole Rødland og Ragnhild Valås er valgt.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0503 Søndre Åsgården - årsrapport og regnskap med revisors beretning.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Beitveit	Nordåsveien 96
Nestleder	Pål Tymer	Bjørn Bondes Vei 13
Styremedlem	Elin Østreng	Bjørn Bondes Vei 85
Styremedlem	Joakim Giltun	Bjørn Bondes Vei 3
Styremedlem	Gerd Helene Hansen	Bjørn Bondes Vei 25
Varamedlem	Bill Andersson	Bjørn Bondes Vei 69
Varamedlem	Tina Meidell Berge	Bjørn Bondes Vei 157
Varamedlem	Marie-Pierre G N Broto	Nordåsveien 116

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tore Beitveit Nordåsveien 96

Varadelegert

Elin Østreng Bjørn Bondes Vei 85

### Valgkomiteen

Per Reidar Ihle

Bjørn Bondes Vei 73

Ragnhild Viig Nielsen

Bjørn Bondes Vei 155

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Søndre Åsgården Borettslag

Borettslaget består av 250 andelsleiligheter.

Søndre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948807661, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjørn Bondes Vei 3-157

Nordåsveien 74-156

Gårds- og bruksnummer:

191 112 116

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten, kjøpt i 1986 er på 54 709 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Søndre Åsgården Borettslag har i 2020 hatt to ansatte, vaktmester i 100 prosentstilling og en tilkallingsvikar som har jobbet sporadisk i vaktmesters fravær. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i perioden. Arbeidsmiljøet ansees som god.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Det henvises til temaartikler på Vibbo for ytterligere informasjon om borettslagets drift og praktiske rutiner som beboere bør kjenne til. Kontakt styret eller OBOS sitt kundesenter om du ikke får lo

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 636 095,-. Dette er kr 1 979 905,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak to måneder leiefritak i juni og juli for å avlaste andelseierne under koronapandemiens tidlige fase. Andre inntekter består i hovedsak av salg av ladekort for lading av elbiler og utleie av fellesrom i sokkeletasjene i blokkene.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 687 634,-.

Dette er kr 383 634,- høyere enn budsjettert. Avviket mellom budsjett og regnskap skyldes i hovedsak at det ble brukt mer penger på drift og vedlikehold enn budsjettert. Totalt ble det brukt kr. 4.450.000 på drift og vedlikehold i løpet av året.

En rekke større vedlikeholdsoppgaver ble utført:

- Rehabilitering av garasjebyggene ble gjennomført. Bordkledningen ble malt, og som en del av dette arbeidet ble råttan plank skiftet ut. Rehabilitering av garasjebygg nr. 1 (innerst i Bjørn Bondes vei) ble ikke utført. Her er det store problemer med grunnen og styret vurderer å rive deler av bygget og flytte den til et sted med bedre grunnforhold.
- Infrastruktur for elbillading i garasjene etableres. I 2020 ble det jobbet med opplegg av strøm/kabel mellom garasjene inkludert nødvendig gravearbeid. Arbeidet med ladeinfrastrukturen fortsetter i 2021.
- Det gjenstående fra det store rehabiliteringsprosjektet i 2019 ble tatt i 2020. Dette innebar utskiftning av råtne paneler og malingsarbeider på noen rekkehus og blokker.
- Det ble byttet ut defekt utvendig stoppekran i Nordåsveien, noe som medførte gravearbeider i krysset ved Nordåsveien 82.
- Det ble skiftet ut termostatventiler på fjernvarmeanlegget som en del av det løpende vedlikeholdet.
- Det ble skiftet ut lys på stolper på parkeringsplasser i Nordåsveien og Bjørn Bondes vei etter at del lys hadde sluttet å virke.
- Det ble skiftet ut lamper i Bjørn Bondesvei 155 og 157 med LED med sensor og grunnlys. Dette er aktuelt å gjøre i flere oppganger etter hvert.
- I blokkoppgangene er det montert stikkontakter slik at det blir enklere for renholdsbyrå å støvsuge og bone oppgangene.
- I Nordåsveien ble det plantet 10 trær som erstatter de som måtte fjernes for et par år siden.
- Rensing av ventilasjonskanaler i blokker og rekkehus ble gjennomført. Under dette arbeidet ble det avdekket at en rekke beboere dessverre hadde alvorlige mangler på ventilasjonsanlegget i boligene sine. Styret følger opp at disse avvikene rettes.
- En rekke ventilmotorer måtte skiftes ut som følge av havari etter at luftstrømmingen økte når kanalene ble rene.
- Svingen ved Bjørn Bondes vei 17 ble utvidet og det ble satt inn nye bommer, slik at renovasjonsbiler skal få tilstrekkelig med plass når de skal kjøre inn i borettslaget.

Det jobbes kontinuerlig med å utbedre varmtvannssituasjonen i borettslaget.

Infrastrukturen mellom bygningene eies av Fortum og styret har fulgt opp nødvendige utbedringer blir foretatt. Det dukker stadig opp nye feil/problem med varmtvann i boligene, ofte på grunn av tilbakeslag som følge av feilmonterte/defekte blandebatteri i boliger.

Arbeidet med oppgradering av uteområdene er forsinket. Styret hadde ambisjoner om å gjennomføre arbeidsmøter, også med beboere som en del av prosessen for å komme frem til et endelig forslag til generalforsamlingen. OBOS Prosjekt AS har levert en første versjon av et mulig uteprojekt. Beboerne har gitt innspill på dette forslaget via Vibbo. Dessverre gjør koronasituasjonen det vanskelig å jobbe med planene på en optimal måte.



## Resultat

Årets resultat på kr 3 957,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 843 685,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 563 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Åsgården Borettslag.

### Lån

Søndre Åsgården Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med kr 235 000,-  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



## **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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1,5 % fra 01.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån på 10 000 000,- for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Åsgården Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Søndre Åsgården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>12 av 64</sup> Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Søndre Åsgården Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 836 778</b>	<b>6 741 427</b>	<b>1 836 778</b>	<b>843 685</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 957	-4 742 452	2 342 000	1 918 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 113 417	105 940	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15 -169 999	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15 170 002	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -1 513 391	-148 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -118 440	-112 882	0	-459 478
Innsk. øremerk. bankkto	-3 015	-6 505	0	0
Uttak øremerk. bankkto	524 375	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-993 093</b>	<b>-4 904 649</b>	<b>2 342 000</b>	<b>1 458 522</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>843 685</b>	<b>1 836 778</b>	<b>4 178 778</b>	<b>2 302 207</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 156 454	3 112 875		
Kortsiktig gjeld	-3 312 768	-1 276 097		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>843 685</b>	<b>1 836 778</b>		



## SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 192 640	12 372 849	12 368 000	12 684 000
Garasjer	10	198 000	187 000	198 000	198 000
Salg anleggsmidler		169 999	0	0	0
Andre inntekter	3	75 456	664 872	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>10 636 095</b>	<b>13 224 721</b>	<b>12 616 000</b>	<b>12 932 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-704 678	-718 856	-694 000	-739 000
Styrehonorar	5	-325 000	-310 000	-310 000	-400 000
Avskrivninger	15	-113 417	-105 940	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 325	-9 375	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-55 000	-52 000	0
Forretningsførerhonorar		-231 560	-225 695	-230 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-191 117	-98 757	-50 000	-50 000
Kontingenter		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 659 008	-11 787 731	-4 025 000	-4 025 000
Forsikringer		-540 760	-509 990	-532 000	-563 000
Kommunale avgifter	9	-2 230 868	-2 143 033	-2 306 000	-2 247 000
Garasjer	10	-1 791 262	-59 064	-198 000	-198 000
Energi/fyring		-76 542	-113 475	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-822 626	-813 344	-820 000	-1 180 000
Andre driftskostnader	11	-920 471	-1 023 082	-907 000	-982 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 687 634</b>	<b>-18 023 341</b>	<b>-10 304 000</b>	<b>-10 799 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-51 539</b>	<b>-4 798 620</b>	<b>2 312 000</b>	<b>2 133 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	102 868	130 016	30 000	15 000
Finanskostnader	13	-47 371	-73 847	0	-230 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>55 497</b>	<b>56 169</b>	<b>30 000</b>	<b>-215 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 957</b>	<b>-4 742 452</b>	<b>2 342 000</b>	<b>1 918 000</b>
Til opptjent egenkapital		3 957	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 742 452		



**SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	125 413 521	125 413 521
Tomt		2 951 479	2 951 479
Andre varige driftsmidler	15	1 890 891	490 920
Aksjer og andeler	16	513 750	513 750
Øremerkede bankinnskudd	24	210 586	731 946
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>130 980 227</b>	<b>130 101 616</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 981	3 654
Forskuddsbetalte kostnader		181 120	178 521
Andre kortsiktige fordringer	17	170 000	0
Driftskonto OBOS-banken		891 156	654 275
Driftskonto OBOS-banken II		35	35
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 316	18 197
Sparekonto OBOS-banken		2 871 846	2 258 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 156 454</b>	<b>3 112 875</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>135 136 680</b>	<b>133 214 492</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			

**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 250 * 100		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		89 225 385	89 221 427
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>89 250 385</b>	<b>89 246 427</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 630 527	1 748 967
Borettsinnskudd	19	40 943 000	40 943 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 573 527</b>	<b>42 691 967</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 065 546	940 895
Skyldige offentlige avgifter	20	64 847	39 281
Påløpte renter		183	306
Energiavregning	21	807 265	235 615
Annen kortsiktig gjeld	22	374 927	60 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 312 768</b>	<b>1 276 097</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>135 136 680</b>	<b>133 214 492</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	45 943 000	45 943 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021  
Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit

Elin Østreng

Joakim Giltun

Gerd Helene Hansen

Pål Tymer

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	9 639 872
Kabel-tv/kollektiv bredbånd	369 210
Trappevask v/firma	138 240
Forretningslokale	32 736
Leietillegg påbygg	7 300
MC-plass	3 750
Strøm elbil	3 250
Eiendomsskatt	2 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 196 390</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-1 800
MC-plass	-1 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 192 640</b>

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

Administrasjon	2 835
Salg av ladekort	71 221
Nøkler	1 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>75 456</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-472 156
Overtid	-33 380
Påløpte feriepenger	-60 664
Arbeidsgiveravgift	-131 371
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	17 765
Pensjonskostnader innskudd	-11 400
AFP-pensjon	-10 527
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-603
Yrkesskadeforsikring	-2 342
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-704 678</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 325 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 028, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 325.

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

Juridisk bistand	-19 406
OBOS Prosjekt AS	-124 956
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-27 158
Multiconsult Norge AS	-19 598
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-191 117</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-725 552
Drift/vedlikehold VVS	-334 713
Drift/vedlikehold elektro	-702 348
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 953
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-557 170
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 659 008</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 032
Vann- og avløpsavgift	-1 168 293
Feieavgift	-4 425
Renovasjonsavgift	-1 056 118
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 230 868</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	198 000
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>198 000</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-1 541 423
Elektrisk energi	-38 839
El-bil ladeanlegg	-211 000
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-1 791 262</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-1 593 262</b>
---------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-148 023
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 166
Verktøy og redskaper	-3 568
Driftsmateriell	-17 136
Lyspærer og sikringer	-16 693
Vaktmestertjenester	-7 200
Renhold ved firmaer	-301 238
Snørydding	-21 458
Andre fremmede tjenester	-241 012
Kontor- og datarekvisita	-5 121
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 028
Andre kontorkostnader	-8 627
Telefon/bredbånd	-11 383
Telefon, annet	-7 099
Porto	-3 544
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 002
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 856
Gaver	-2 078
Bank- og kortgebyr	-3 078
Velferdskostnader	-1 161
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-920 471</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 667
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 828
Andre renteinntekter	15 864
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>102 868</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-41 519
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 852
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-47 371</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	125 913 521	
Avgang 1993	-500 000	
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>125 413 521</b>	

**TOMT**

Kjøpt	2 451 479	
Kjøpt 1993	500 000	
<b>SUM TOMT</b>	<b>2 951 479</b>	

Gnr.191/bnr.112 og 116.

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

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

Feiekost for traktor		
Tilgang 2019	148 750	
Avskrevet tidligere	-10 625	
Avskrevet i år	-21 250	116 875
Gressklipper		
Tilgang 2016	40 750	
Avskrevet tidligere	-21 344	
Avskrevet i år	-5 821	13 585
Kopimaskin		
Kostpris	16 250	
Avgang 2020	-1	
Avskrevet tidligere	-16 249	0
Tilhenger		
Tilgang 2005	23 700	
Avskrevet tidligere	-23 699	1
TORO Gressklipper		
	57 370	
Avgang 2020	-1	
Avskrevet tidligere	-57 369	0
Traktor		
Tilgang 2013	26 211	
Avgang 2020	-1	
Avskrevet tidligere	-25 614	
Avskrevet i år	-596	0



17

Søndre Åsgården Borettslag

Wille 465 Traktor Tilgang 2020	1 475 591	1 475 591
Wille vanntank Tilgang 2017	206 250	
Avskrevet tidligere	-74 713	
Avskrevet i år	-26 307	105 230
Lekeplass Tilgang 2016	42 700	
Avskrevet tidligere	-27 140	
Avskrevet i år	-8 540	7 020
Fyringsanlegg Kostpris	250 000	
Avskrevet tidligere	-191 667	
Avskrevet i år	-25 000	33 333
Ladebokser elbil Tilgang 2020	37 800	37 800
Ladestasjon for elbil Tilgang 2017	181 324	
Avskrevet tidligere	-53 965	
Avskrevet i år	-25 903	101 456
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 890 891</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-113 417</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS.  
Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS		25 150	3 750
Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr aksje.			
Oppskrevet 17.03.94 til kr 310 pr aksje.			
<i>Eierandel</i>		5,05 %	
<i>Ordinært resultat 2019</i>	1 061 000		
<i>Egenkapital 2019</i>	12 803 000		
Barne- og Ungdomssenteret på			
Holmlia AS		510 1 000	510 000
<i>Eierandel</i>		21,76 %	
<i>Ordinært resultat 2019</i>	- 418 000		
<i>Egenkapital 2019</i>	3 498 000		
<b>SUM AKSJER</b>			<b>513 750</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for ansatte/tillitsvalgte			-4 500
Lønnsforskudd vaktmestere			4 500
Salg av traktor, fakturert i 2021			170 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>170 000</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019			-1 795 384
Nedbetalt tidligere			46 417
Nedbetalt i år			118 440
			-1 630 527
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-1 630 527</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988 og 2002 (leilighet nr 2034)			-40 943 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>			<b>-40 943 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-38 316
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 531
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-64 847</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 584 834
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 584 834</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	10 424
Fjernvarme	767 145
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>777 569</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-807 265</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-60 664
Påløpte kostnader	-314 263
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-374 927</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 943 000
Pantelån	1 630 527
<b>TOTALT</b>	<b>42 573 527</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	125 413 521
Tomt	2 951 479
<b>TOTALT</b>	<b>128 365 000</b>

**NOTE: 24****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000.

Dette er en nivåøkning fra tidligere år og begrunnes slik av styret:

- OBOS har gjennomført en undersøkelse av nivået på styrehonorar i boligselskaper de forvalter og i 2019 var gjennomsnittlig styrehonorar ca. kr. 1500 per andel.

- Vårt borettslag er i en alder der mye må vedlikeholdes og rehabiliteres. Dette medfører økt arbeidsmengde for styret.

- Beboernes forventninger til responstid fra styret er økende og styret må være tilgjengelig store deler av døgnet hele året for beboerne.

**Styrets innstilling**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000



Sak 6

**Fastsettelse av honorar for valgkomiteen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saken fastsettelse av honorar for valgkomiteen falt ut av saklisten for årsmøtet i 2020.

Valgkomiteen må derfor honoreres for to år i dette årsmøtet.

**Styrets innstilling**

Valgkomiteens honorar fastsettes til kr. 1000 per år per deltager

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens honorar fastsettes til kr. 1000 per år per deltager



Sak 7

## Revidering av husordensreglene

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

De gjeldende husordensregler har blitt endret gjentatte ganger siden de ble vedtatt for 32 år siden. Teksten er til dels ustrukturert, regler gjentas eller er overlappende med vedtekter og retningslinjer. Styret har derfor gått gjennom de gjeldende husordensreglene og laget et forslag til mer oversiktlige husordensregler.

I utgangspunktet kan styret selv foreta redaksjonelle endringer i husordensreglene for å ivareta en helhetlig profil, men i dette forslaget gjøres det mer omfattende endringer og det oppdaterte forslaget legges derfor frem for generalforsamlingen for beslutning.

Målet med oppdateringen er å redusere antall sider med regler. Dette er gjort ved å ta ut regler som allerede står i borettslagets vedtekter slik at vi unngår unødvendig overlapping.

Videre er det tatt ut regler fra husordensreglene som er fastsatt i retningslinjer fra styret. Dette gjelder spesielt regler og krav som har med rehabilitering av egen bolig å gjøre. På grunn av løpende utvikling og revisjoner av offentlig regelverk er det mer hensiktsmessig at styret selv kan vedta slike endringer forløpende uten å vente til neste generalforsamling for vedtak. Styret mener det er tilstrekkelig å vise til retningslinjer fra styret (som er publisert på Vibbo) i stedet for å gjenta disse i husordensreglene.

Det er også foreslått noen nye regler eller endringer som må beslattes særskilt, som innstramming av adgangen til å montere parabolantenn og hvor stort flertallet det må være på generalforsamling for å beslutte fremtidige husordensregler. Disse endringene må begrunnes og behandles særskilt på generalforsamlingen. Disse forslagene er tydelig merket i teksten (slik: beslutningssak #) og legges frem til avstemming i egne saker.

En første versjon av forslag til nye husordensregler har vært lagt ut på Vibbo til høring. Mottatte innspill er gjennomgått og til dels innarbeidet i forslaget som nå legges frem for avstemming.

Vedlagt denne saken følger:

- 1) Gjeldende husordensregler (sist oppdatert 2018)
- 2) Forslag til nye husordensregler
- 3) Beskrivelse av endringer i forslag til nye husordensregler
  - kolonne 1: Punkt i gamle husordensregler
  - kolonne 2: Punkt i nye husordensregler
  - kolonne 3: beskrivelse av endring

### Styrets innstilling



Husordensreglene oppdateres i samsvar med fremlagte forslag til nye husordensregler.

Endringer som krever særskilt behandling av generalforsamlingen legges frem som separate beslutningssaker (sak x til x).

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene oppdateres i samsvar med fremlagte forslag til nye husordensregler.

Endringer som krever særskilt behandling av generalforsamlingen legges frem som separate beslutningssaker (sak x til x).

#### **Vedlegg**

1. Husordensregler Søndre Åsgården Borettslag\_sist oppdatert 2018.pdf
2. Forslag til nye husordensregler i Søndre Åsgården borettslag til generalforsamlingen april\_2021.pdf
3. Beskrivelse av endringer husordensregler til generalforsamling 15 april 2021.pdf



## HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

vedtatt 26.01.89

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

### 1. INNLEDNING

- 1.1 Søndre Åsgården Borettslag er et andelslag som er tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 250 leiligheter fordelt på 4 blokker med 144 leiligheter og 20 rekkehus med til sammen 106 leiligheter.
- 1.2 Andelseierne eier borettslaget og er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i stand. Inntektene fra felleskostnadene skal dekke alle utgifter som påføres borettslaget.
- 1.3 Husordensreglene kommer i tillegg til Borettsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling.

### 2. RO

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.
- 2.2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl.23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg.
- 2.3 Utilbørlig larm skal unngås på søn- og helligdager, og bør unngås etter kl 21.00 på hverdager.
- 2.4 Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 21.00 til 07.00.
- 2.5 Ved større sammenkomster og støyende arbeid bør naboer varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

### 3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- 3.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler e.l. i felles trapperom eller ganger. Det er tillatt å la barnevogner bli stående i oppgangen for kortere perioder (det vil si av- /pålessing). Fottøy e.l. skal ikke henges utenfor leilighetene.
- 3.2 Utgangsdører i blokker, dør til fellesboder og loft skal alltid holdes låst.



- 3.3 Lek og unødig opphold i trappeoppgangene er ikke tillatt.
- 3.4 Lufing og tørking av tøy er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det skal bare skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboer.
- 3.5 Andelseiers vedlikeholdsplikt av egen bolig fremkommer av vedtektenes § 5-1 og husordensreglene pkt. 8.3 og 8.4

Innvendige forandringer av leiligheten skal utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Melding om forandringer skal sendes til borettslagets styre.

Elektriske installasjoner skal utføres av autorisert installatør.

Baderom skal vedlikeholdes og rehabiliteres etter våtromsnormen, og det skal benyttes godkjent membran. Rørarbeid skal utføres av rørleggere godkjent for ansvarsrett.

Følgende innvendige endringer skal godkjennes av styret:

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

Installasjon av ovn/peis skal meldes til brann- og feiervesenet.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen kjøkkenventilator. Kun ventilator som har styringsenhet for ekstern viftemotor kan benyttes. Vedlikehold av ekstern viftemotor er borettslagets ansvar, men andelseier plikter likevel å melde fra til styret hvis viftemotoren stopper

Ved behov for å gjøre endringer i antennekontaktene for kabel-TV anlegget, skal Multinett AS kontaktes.

- 3.6 Reglement for rehabilitering av bad.
- 3.6.1 Arbeidet skal utføres av autoriserte firmaer og være godkjent i henhold til fagrådet for våtrom og arbeidene skal utføres i henhold til våtromsnormens siste utgave.

Våtromsnormen kan leses på hjemmesidene til fagrådet for våtrom – [www.ffv.no](http://www.ffv.no) Normen er under kontinuerlig revisjon og det er den til enhver tid siste utgave som gjelder.



3.6.2 Tilbudet fra ansvarlige håndverkere skal vedlegges søknad til styret, og skal inneholde alle nødvendige detaljer for oppussing av badet.  
Ved utskiftning/flytting av sluk i blokkleilighet skal dette søkes Oslo kommune, plan og bygningsetaten.  
MERK: Søknaden til styret skal være ferdig behandlet i styret før oppussing påbegynnes.

3.6.3 Det skal benyttes membran på alle bad etter offentlig standard.

3.6.4 Det skal ikke benyttes gips eller sponplater ved rehabilitering av gulv og vegger eller konstruksjoner i bad. Vegger skal påføres påstrykningsmembran eller være vanntette på annen måte.

Godkjente vegg og gulvplater omtales som våtromsplater. Gulvplater gjelder kun for rekkehusene.

3.6.5 Hvis radiator skal fjernes skal dette fremgå av søknaden.

Dersom dette gjøres SKAL radiatormåleren på den radiator som fjernes leveres ISTA for avlesing. Mer info om ISTA på borettslagets hjemmesider.

3.6.6 Hvor det benyttes elektrisk gulvvarme (varmekabel) skal slukrist jordes og jordfeilbryter monteres.

3.6.7 Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte fra bad tilknyttet borettslagets avtrekkssystem.

Borettslaget har eget avtrekkssystem og det skal derfor kun monteres kanalventil. Avtrekkssystemet på badene styres fra kjøkkenvifta.

3.6.8 Ved slutføring av bad skal dokumentasjon på det utførte arbeidet oversendes styret.

Krav til dokumentasjon:

- Plantegning av badet.
- Beskrivelse av de utførte arbeidene.
- Våtromssertifikat og garantierklæring fra ansvarlige entreprenører (rørlegger, elektriker, membranlegger, snekker, murer, flislegger osv).

3.7 Det skal ikke settes opp gjerder utover retningslinjer gitt av styret, tilbygg, flaggstenger, antenner/parabol e.l. uten at tillatelse er innhentet skriftlig fra styret og berørte naboer. Det er ikke tillatt å utvide grensene for sitt uteareal utover det som tidligere er bestemt. Heller ikke sette opp faste installasjoner utenfor tomt uten at skriftlig tillatelse fra styret er innhentet. Den enkelte borettsshaver plikter selv å holde rede for hvor grensene for sine utearealer går.



- 3.8 Ved maling/beising av fasade skal kun godkjente farger brukes. Avgjørelser vedrørende hvilke farger som skal benyttes på borettslagets bygninger tas av styret. Styret kan gi andelseierne pålegg om at tilbygg, uteboder, skillevegger og gjerder skal males i de godkjente fargekodene.
- 3.9 I vinterhalvåret skal man ikke slå av alle radiatorer samtidig.
- 3.10 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.
- 3.11 Ved vannskader eller andre skader skal andelseieren melde skaden til forsikringsavdelingen i OBOS.
- 3.12 Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn og legges i avfallscontainere i søppelrom. Større søppel må fjernes av den enkelte andelseier, eller ved organisert fjerning av søppel. Papir, papp og lignende skal kastes i papircontainere.
- 3.13 Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på verandaene.
- 3.14 Ved eierskifte av andelsleilighet i blokk fås skjema for bestilling av navneskilt til ringetablå og postkasse ved henvendelse til styret. Utgiftene belastes ny andelseier.
- 3.15 Reglement for montering av parabolantenner
- A Parabolantenner kan kun monteres etter skriftlig godkjenning fra styret. En parabolantenne skal til enhver tid være montert i henhold til plan- og bygningsloven og i henhold til kommunale vedtekter. I tillegg skal antennen være montert i henhold til borettslagets interne regelverk, dette innebærer at berørte naboer skal også gi sitt samtykke.
  - B Parabolantennens tallerken kan måle inntil 100 cm i diameter. Parabolantennen tillates plassert på beboerens balkong eller i beboerens have. Monteringen på tak eller på yttervegg er ikke tillatt, med unntak vegg som ligger innenfor balkongen. Parabolantenne på balkong skal monteres slik at tallerkenen ikke stikker mer enn 50 cm over balkongens rekkverk. Antennen skal heller ikke monteres på en slik måte at den kan falle ned på bakken.
  - C Parabolantenne tillates ikke oppsatt på naboens eiendom eller på borettslagets fellesarealer.
  - D Parabolantenne på balkong skal monteres slik at tallerkenen ikke stikker utenfor balkongens rekkverk.
  - E Parabolantenne i hage skal normalt monteres på bakkenivå. Hvis hagen er skjermet for innsyn tillates montering i stativ. Montering i trær er ikke tillatt.
  - F Parabolantennen skal monteres slik at den ikke er til hinder for naboens utsyn.
  - G Parabolantennen skal sikres mot vindkast, slik at den ikke kan komme i bevegelse
- 3.16 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av lovpålagt brannvernustyr til alle boenheter. Brannvernustyr (røykvarslere og pulverapparater) er utlevert til alle andeler. Andelseier er pliktig til å montere utlevert brannvernustyr i egen bolig, samt å påse at dette holdes i orden. Andelseier plikter overfor borettslaget å forevise brannvernustyret til periodisk kontroll.



Brannvernstyret som borettslaget har anskaffet skal følge boligen ved overdragelse/salg av boligen.

- 3.17 Ved eierskifte, plikter den som selger boligen å bestille avlesning av målere for varme og varmtvann. Avlesning skal skje på overtakelsesdato.

#### **4. DYREHOLD**

- 4.1 Erklæring om dyrehold skal forefinnes. Brudd på erklæring er å betrakte som mislighold overfor borettslaget jfr. vedtektenes § 7.1

#### **5. OVERLATING AV BRUK**

- 5.1 Overlating av bruk, det vil si utleie av boligen, er tillatt, men skal godkjennes av styret. Bestemmelser for overlating av bruk fremkommer av vedtektene §4-2.

#### **6. KJØRING/PARKERING**

- 6.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: Spesielt nødvendig kjøring, legebesøk, besøk av uføre og transport av spesielt tunge kolli. Kjøretøy må fjernes umiddelbart og maks. 15 min. etter oppdrag.

- 6.2 Parkering av motorkjøretøyer i egen hage, boder eller inngangsparti er ikke tillatt.

- 6.3 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til lekende barn. (Gangfart er maks. 10 km/t.). Det er forbudt å la motoren gå på tomgang i borettslagets område.

- 6.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak og annet søppel. Parkering av uregistrert kjøretøy er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret. Styret kan beordre rydding og eventuell bortkjøring av uregistrert kjøretøy for andelseiers regning.

- 6.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt på parkeringsplasser, på fellesområder eller på andelseiers tomt.

- 6.6 Det skal brukes godkjent ladeutstyr koblet til egen krets i sikringsskapet. Det er ikke lov å lade elbiler/plug-in-biler i garasjen uten godkjenning fra styret. Ved montering av ladestasjon skal styret informeres i forkant.

#### **7. ANSVAR**

- 7.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

- 7.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet. Jfr. vedtektenes § 5-3.

- 7.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet jfr. vedtektenes § 5-1. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer.



- 7.4 Andelseier med hageparsell kan etablere gjerde, hekker og trær. Andelseier er videre ansvarlig for å vedlikeholde leilighetens uthomhusarealer jfr. Vedtektenes §5-1.  
Høyde for hekker i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke overstige 2 meter. Trær i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke være høyere enn etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje, en maksimal høyde på 2 meter og 50 centimeter. Høyden for hekker i hageparseller til rekkehus skal ikke overstige 2 meter. Trær i hageparseller til rekkehus, med unntak av furutrær, skal ikke være høyere enn opp til husets takrenne, maksimalt 5 meter. Etablering av gjerde må søkes om til styret med tegning og godkjenning fra alle berørte naboer. Gjerdet skal ikke være høyere enn 90 cm. Hagen skal ikke brukes som lagringsplass for skrot. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer..

## 8. DIVERSE

- 8.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.
- 8.2 Eventuelle klager overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.
- 8.3 Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, d.v.s. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.
- 8.4 Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter (beising av rekkehusene, opparbeiding av fellesgoder o.s.v.).
- 8.5 Styret har informasjonsplikt.
- 8.5.1 Styret behandler enhver skriftlig henvendelse på første styremøte etter at den er mottatt. Styret skal fra behandling underrette vedkommende innen 3 uker om utfall av saken. Klager omfattes ikke av denne bestemmelsen.

## 9. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 9.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen.
- 9.2 Husordensreglene trer i kraft straks disse vedtas i sin helhet.
- 9.3 Styret gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i disse husordensregler. Dette være seg skrivefeil og setningsoppbygning, slik at dokumentet får en helhetlig profil. Dette forutsatt at intensjonen i punktene ikke endres.



SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

1.

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

2.

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

3.

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

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

Oslo, den .....

.....  
andelseier

.....  
adresse

.....  
leilighetsnummer

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



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

Utleier: Søndre Åsgården Borettslag

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

§ 1 - Bruken av garasjer

Garasjen skal brukes til bilparkering.

§ 2 - Leiesummen

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

Det føres eget underregnskap i borettslaget for garasjeanlegget. Den månedlige leie er fastsatt til kr 125,- pr.d.d og kan reguleres hvert år i forhold til de faktiske driftskostnader. Leien skal også dekke en avsetning til fremtidig vedlikehold. Ettersom leieren har betalt garasjens produksjonskostnad fullt ut, skal leien ikke inneholde noe bidrag til borettslaget for garasjens verdi.

§ 3 - Leieforholdets varighet

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

§ 4 - Fremleie

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



§ 5 - Leierens plikter

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

§ 6

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

Oslo,

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

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



Dette dokumentet er styrets forslag til nye husordensregler i Søndre Åsgården borettslag. Dette forslaget legges i sin helhet frem til avstemming på generalforsamlingen 15. april 2021.

---

## HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

### 1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Husordensreglene kommer i tillegg til Borettsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling.

### 2. RO

2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskaperlige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

2.3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.

**[Dette er styrets forslag i beslutningssak #1]**

2.4 Utgangsdører i blokker og dører til fellesboder og loft skal alltid holdes låst.

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

**[Dette er styrets forslag i beslutningssak #2]**



**Dette dokumentet er styrets forslag til nye husordensregler i Søndre Åsgården borettslag. Dette forslaget legges i sin helhet frem til avstemming på generalforsamlingen 15. april 2021.**

---

### 3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

- 3.1 Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og ganger.
- 3.2 Felles oppholdsarealer ute og inne er til felles benyttelse. Alle må ta hensyn til naboer og unngå å støye unødvendig eller utøve aktivitet som kan være til sjenanse for naboer.
- 3.3 Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, varme (radiatorer), avløp eller elektrisitet dersom arbeidene påvirker fellesanlegg, eller kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer. Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Multinett AS skal kontaktes når det er behov for å gjøre endringer i antennekontaktene for kabel-TV-anlegget.
- 3.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen kjøkkenventilator. Kun ventilator som har styringsenhet for ekstern viftemotor kan benyttes. Vedlikehold av ekstern viftemotor er borettslagets ansvar, men andelseier plikter likevel å melde fra til styret hvis viftemotoren stopper. Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte fra bad tilknyttet borettslagets avtrekkssystem. Borettslaget har eget avtrekkssystem og det skal derfor kun monteres kanalventil på bad. Avtrekkssystemet på badene styres fra kjøkkenviften.
- 3.5 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.
- 3.6 Installasjon av ovn/peis skal meldes til brann- og feiervesenet. Styret skal godkjenne oppføring av pipe.
- 3.7 Ved maling/beisning av fasade skal kun godkjente farger brukes. Avgjørelser som gjelder hvilke farger som skal benyttes på borettslagets bygninger tas av styret. Styret kan gi andelseierne pålegg om at tilbygg, uteboder, skillevegger og gjerder skal males i de godkjente fargekodene.
- 3.8 Andelseier som disponerer hageparsell, kan når tillatelse er innhentet skriftlig fra styret og berørte naboer, etablere gjerde, hekker og trær.

Det er ikke tillatt å utvide grensene for sitt uteareal utover det som tidligere er bestemt. Det er heller ikke tillatt å sette opp faste installasjoner utenfor tomt uten at skriftlig tillatelse fra styret er innhentet. Den enkelte borettsshaver plikter selv å holde rede for hvor grensene for sine utearealer går.



**Dette dokumentet er styrets forslag til nye husordensregler i Søndre Åsgården borettslag. Dette forslaget legges i sin helhet frem til avstemming på generalforsamlingen 15. april 2021.**

3.9 Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde leilighetens utenomhusarealer.

Følgende retningslinjer gjelder:

- Høyde for hekker i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke overstige 2 meter.
- Trær i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke være høyere enn etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje, en maksimal høyde på 2 meter og 50 centimeter.
- Høyden for hekker i hageparseller til rekkehus skal ikke overstige 2 meter.
- Trær i hageparseller til rekkehus, med unntak av furutrær, skal ikke være høyere enn opp til husets takrenne, maksimalt 5 meter.
- Gjerder skal ikke være høyere enn 90 cm.
- Hagen skal ikke brukes som lagringsplass for skrot. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer.

3.10 I vinterhalvåret skal man ikke slå av samtlige radiatorer samtidig.

3.11 Ved vannskader eller andre skader skal andelseieren umiddelbart melde skaden til styret.

3.12 Avfallscontainerne i søppelbodene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelbodene. Nærmeste gjenbruksstasjon for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon.

3.13 Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger. Brannsikkerhet skal ivaretas.

**(Dette er styrets forslag i beslutningssak #3)**

3.14 Postkasser og ringeklokker skal fremstå med et helhetlig uttrykk og det skal bare benyttes skilt i samsvar med retningslinjer fra styret.

3.15 Parabolantennener og andre typer TV-antennener er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i haver eller i borettslagets fellesarealer.»

**(Dette er styrets forslag i beslutningssak #4)**

3.16 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av lovpålagt brannvernustyr til alle boenheter. Brannvernustyr (røykvarslere og pulverapparater) er utlevert til alle andeler. Andelseier er pliktig til å montere utlevert brannvernustyr i egen bolig, samt å påse at dette holdes i orden. Andelseier plikter overfor borettslaget å vise frem brannvernustyret til periodisk kontroll. Brannvernustyret som borettslaget har anskaffet skal følge boligen ved overdragelse/salg av boligen.

3.17 Ved eierskifte, plikter den som selger boligen å bestille avlesning av målere for varme og varmtvann. Avlesning skal skje på overtakelsesdato.



**Dette dokumentet er styrets forslag til nye husordensregler i Søndre Åsgården borettslag. Dette forslaget legges i sin helhet frem til avstemming på generalforsamlingen 15. april 2021.**

---

#### 4. DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

#### 5. KJØRING/PARKERING

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



**Dette dokumentet er styrets forslag til nye husordensregler i Søndre Åsgården borettslag. Dette forslaget legges i sin helhet frem til avstemming på generalforsamlingen 15. april 2021.**

---

## 6. DIVERSE

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

## 7. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 7.1 Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. **(Dette er styrets forslag i beslutnings sak #6)**  
  
Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som styret setter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.
- 7.2 Styret gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i disse husordensregler. Dette være seg skrivefeil og setningsoppbygging, slik at dokumentet får en helhetlig profil. Dette forutsatt at intensjonen i punktene ikke endres.

## Beskrivelse av endringer i forslag til nye husordensregler (vedlegg til sak til generalforsamling 15. april 2020).

Dokumentet viser hvilke punkter i gamle husordensregler som foreslås endret i nye husordensregler.

I tabellen nedenfor beskrives endringene. I hovedsak er dette endringer som gjøres for å få et mer helhetlig og oversiktlig dokument. I tabellen fremgår det tydelig hvilke endringer som må besluttes særskilt.

Det legges også til grunn at regler som allerede er innarbeidet i vedtektene tas ut, siden det ikke er hensiktsmessig å gjenta regler fra vedtektene i husordensreglene.

Borettslag har to sett med regler: vedtekter og husordensregler. Den viktigste forskjellen på de to er at vedtektene behandler grunnleggende områder som boret, forkjøpsrett, behandlingsregler og tider, frister, utleieregler, vedlikeholdsplikt og lignende. Alle lag og sameier er pålagt å ha vedtekter. De vedtas på årsmøtet eller generalforsamlingen, og endringer må ha to tredjedels flertall.

Husordensregler utarbeides for å regulere den daglige adferden i borettslaget. Her handler det om mer praktiske ting som nattero, parkering, dyrehold osv. I borettslag kan styret fastsette ordensreglene, men de fleste boligbyggelag anbefaler at også husordensreglene vedtas på årsmøtet/generalforsamlingen. Husordensregler trenger normalt bare alminnelig flertall, altså mer enn 50 prosent for å bli vedtatt.

Punkt i gamle husordensregler	Punkt i nye husordensregler	Endring
1	1	Endre overskrift fra «innledning» til «hensikt»
1.1		Strykes. Organisasjonsform og tilknytning er slått fast i vedtekter. Sammensetning er ikke relevant her.
	1.1	Ny tekst «Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.  Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.»
1.2		Strykes: står i vedtektene.
1.3		Strykes: det relevante er inkludert i ny tekst 1.1



Punkt i gamle husordensregler	Punkt i nye husordensregler	Endring
2.1	2.1	Endres til «Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere»
2.2	2.3	Endres til «Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager». Endringen er såpass omfattende at den må behandles særskilt i egen beslutningssak.
2.3	2.2	Endres til «Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
2.4		Utgår. Inngår i prinsippet i pkt 2.3
2.5		Utgår. Inngår i ny tekst i 2.3
	2.4	Flyttet fra 3.1: «utgangsdører i blokker, dør til fellesboder og loft skal alltid holdes låst».
	2.5	Nytt punkt: «Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene i blokkene». Nytt punkt som må beslutes særskilt.
3.1	3.1	Endres til «Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og ganger».
3.2		Flyttes til 2.4
3.3	3.2	Endres til «Felles uteoppholdsarealer er til felles benyttelse. Alle må ta hensyn til naboer og unngå å støye unødvendig eller utøve aktivitet som kan være til sjenanse for naboer»
3.4		Utgår: inngår i prinsippet i 2.1
3.5	3.3	Det meste av punktet er allerede beskrevet i vedtektene pkt 5.1.  Endres til «Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer for rehabilitering av bad. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Multinett AS skal kontaktes når det er behov for å gjøre endringer i antennekontaktene for kabel-TV-anlegget.  Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, varme (radiatorer), avløp eller elektrisitet dersom arbeidene påvirker fellesanlegg, eller kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene»
	3.4	Tekst flyttet fra tidl. 3.5: «Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen kjøkkenventilator. Kun ventilator som har styringsenhet for ekstern viftemotor kan benyttes. Vedlikehold av ekstern viftemotor er borettslagets ansvar, men andelseier plikter likevel å melde fra til styret hvis viftemotoren stopper»
	3.5	Ny tekst: «Installasjon av ovn/peis skal meldes til brann- og feiervesenet. Styret skal godkjenne oppføring av pipe.»
3.6		Utgår. Borettslagets retningslinjer er et separat dokument som beslutes av styret fortløpende ved behov.



Punkt i gamle husordensregler	Punkt i nye husordensregler	Endring
3.7	3.6	Beholdes
3.8	3.7	Beholdes
	3.8	Teksten fra Pkt 7.4 som flyttes hit
3.9	3.9	Beholdes
3.10	3.10	Beholdes
3.11	3.11	Beholdes
3.12	3.12	Endres til «Avfallscontainerne i søppelbodene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kastes i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbodene.  Nærmeste gjenbruksstasjon for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon.»
3.13	3.13	Endres til «Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger. Brannsikkerhet skal ivaretas.» Dette er en lemping av regelverk siden det nå åpnes opp for gassgriller, og må besluttes særskilt.
3.14	3.14	Endres til: «Postkasser og ringeklokker skal fremstå med et helhetlig uttrykk og det skal bare benyttes skilt i samsvar med retningslinjer fra styret».
3.15	3.15	Endres til «Parabolantennene og andre typer TV-antennene er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i haver eller i borettslagets fellesarealer.» Ny regel som må besluttes særskilt
3.16	3.16	Beholdes
3.17	3.17	Beholdes



Punkt i gamle husordensregler	Punkt i nye husordensregler	Endring
4.1		<p>Endres til: «Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.</p> <p>Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.</li><li>2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.</li><li>3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.</li><li>4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntareal m.v.</li><li>5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.»</li></ol> <p>Denne teksten er hentet fra dyreholdserklæringen som vedlegg til husordensreglene. Teksten settes også inn i husordensreglene slik at reglene rundt dyrehold er samlet ett sted.</p>
5.1		Utgår. Fremgår av vedtektene.
6.1	5.1	Beholdes
6.2	5.2	Beholdes
6.3	5.3	Beholdes
6.4	5.4	Beholdes, med unntak av at følgende setning fjernes: Styret kan beordre rydding og eventuell bortkjøring av uregistrert kjøretøy for andelseiers regning». Setningen fjernes fordi styret mangler hjemmel til å beordre bortkjøring av uregistrert kjøretøy (jfr parkeringsforskriften §42. I stedet må hensetting av bilvrak håndteres som brudd på husordensreglene.
6.5	5.5	Beholdes



Punkt i gamle husordensregler	Punkt i nye husordensregler	Endring
6.6	5.6	Oppdateres i samsvar med beslutninger fattet om felles ladeinfrastruktur: «Det er montert felles infrastruktur for lading av elbil i garasjer som håndterer laststyring slik at alle som ønsker å lade får lade uten at strømmettet overbelastes. Det er ikke tillatt å lade elbil i garasjer på annen måte enn ved bruk av «smarte» Zaptec-ladere som er koblet til felles infrastruktur. Styret skal involveres når private ladestasjoner skal monteres og montering skal utføres av elektrofirmaet som borettslaget har serviceavtale med.» Punktet beskriver hvordan det nye lovkravet om pliktig tilrettelegging for elbillading skal gjennomføres. Borettslagsloven åpner ikke for avstemming på dette tema.
7.1		Utgår. Fremgår av pkt 1.1
7.2		Utgår. Fremgår av vedtektene
7.3		Utgår. Fremgår av vedtektene
7.4		Flyttes til punkt 3.9
8.1	6.2	Beholdes – men bytter plass med 8.2
8.2	6.1	Tekst justeres til: «Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses på den måten gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.»
8.3		Utgår. I praksis ligger det til styret å innkalle til dugnad ved behov.
8.4		Utgår. Det er slutt på at vedlikeholdsarbeid skjer på dugnad siden det ikke er plikt å stille på dugnad for beboere.
8.5		Utgår. Dette ligger til styrets ordinære ansvarsområde.
8.5.1		Utgår. Dette ligger til styrets ordinære ansvarsområde.
9.1	7.1	Endres til «Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Punktet må vedtas særskilt pga foreslått endring i krav til flertall.  Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som styret setter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.» Henvi sning til vedtekter utgår siden dette ikke var en reell henvi sning – det er styret som setter frist for innsending av saker til generalforsamling..
9.2		Utgår. Er overflødig da det er en selvfølge at husordensregler gjelder fra de er vedtatt.
9.3	7.2	Beholdes



Sak 8

## **Endring i husordensregler: utilbørlig støy**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I høringsrunden kom det inn flere innspill på at omfanget av utilbørlig støy i borettslaget er for stort og at regelverket bør strammes inn. Styret foreslår et kompromiss av mottatte innspill og dagens regelverk i punkt 2.2 om utilbørlig støy.

### **Styrets innstilling**

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager

### **Forslag til vedtak**

Endre paragraf 2.2 til: "Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager"



Sak 9

## **Endring i husordensregler: røyking i fellesarealer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Tobakksskadeloven har bestemmelser som sier hvor det er forbudt å røyke. Disse omtales av mange som «røykeloven». E-sigaretter omfattes av røykeforbudet. Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking i private hjem, for eksempel naborøyking.

Borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det vil kun være «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiernes terrasse o.l.

Det kan innføres ordensregler på fellesarealer i boligsameier/borettslag der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. I borettslag er det normalt styret som kan fastsette slike ordensregler, men i vårt borettslag må beslutninger om husordensregler besluttet på generalforsamling med 2/3-flertall, jfr. punkt 9.1 i de gjeldende husordensreglene.

### **Styrets innstilling**

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene i blokkene

### **Forslag til vedtak**

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene i blokkene



Sak 10

## **Endring i husordensregler: grilling på balkonger**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det er opp til det enkelte borettslag eller sameie å bestemme regler for grilling på balkongen. Det fins ingen lover eller regler som omhandler grilling, verken i borettslagsloven eller eierseksjonsloven. Husordensreglene til boligselskapet bør derfor inneholde noen punkter om grilling. Avhengig av forholdene kan reglene inneholde et forbud mot grilling, regler om hva slags griller som kan benyttes, og anvisning til steder hvor grilling er tillatt.

Å bruke kullgrill på balkonger i boligselskaper er sjeldent lov. Mange tillater elektriske griller, som er det mest vanlige, mens noen også tillater gassgrill.

I dag er det slått fast at det ikke er tillatt å grille med åpen flamme på verandaene.

Styret vurderer dette forbudet mot åpen flamme til å være for strengt slik borettslaget nå er utformet med rekkehus som har store verandaer og når man ser hvordan teknologien har utviklet seg for gassgriller siden husordensreglene ble vedtatt første gang på 80-tallet.

Styret foreslår derfor at husordensregelen endres til et tydelig forbud mot å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger.

Dette betyr ikke at det er fritt frem å grille med gass på balkonger i blokkene. Den overordnede regelen i punkt 2.1 om at bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere gjelder uansett.

### **Styrets innstilling**

Punkt 3.13 endres til «Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger»

### **Forslag til vedtak**

Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger



Sak 11

## **Endring i husordensregler: parabolantennener**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Parabolantennener er ikke lenger relevant med dagens kanalutvalg hos Telia eller i lys av hva som er tilgjengelig på internett. Styret foreslår derfor at det ikke lenger tillates å montere parabolantennener i borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Parabolantennener og andre typer TV-antennener er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i hager eller i borettslagets fellesarealer.

### **Forslag til vedtak**

Endre regelverket for parabolantennener til: "Parabolantennener og andre typer TV-antennener er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i hager eller i borettslagets fellesarealer"



Sak 12

## **Endring i husordensregler: flertallskrav for endringer av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Å bo sammen er ikke alltid like lett, derfor har vi lover som fastsetter at fellesskapet kan fastsette det man kaller "alminnelige ordensregler for eiendommen» eller «husordensregler». Husordensregler kommer i tillegg til vedtektene. Vedtektene er borettslagets interne regler som andelseierne plikter å rette seg etter.

Borettslagsloven §5-11 (4) legger kompetansen til å beslutte husordensregler til styret. Det er likevel vanlig at husordensregler vedtas på generalforsamling i borettslag fordi dette er med på å sikre større grad av forpliktelse fra andelseiernes side.

Det vanlige i borettslaget er at husordensregler vedtas med alminnelig flertall, dette i motsetning til vedtekter og vedtektsendringer som krever to tredjels flertall.

Imidlertid har Søndre Åsgården borettslag praktisert at også husordensregler og endringer i husordensregler skal vedtas med to tredjels flertall. Dette er en praksis som er unødvendig streng og som medfører at det blir mer krevende enn nødvendig å holde husordensreglene oppdatert når normer og andre rammebetingelser endrer seg.

### **Styrets innstilling**

Punkt 7.1 endres til: «Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.»

### **Forslag til vedtak**

Punkt 7.1 endres til: «Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.»

Sak 13

## **Innføring av parkeringsordning**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret får stadig henvendelser om parkeringssituasjonen i borettslaget, spesielt på den store parkeringsplassen innerst i Bjørn Bondes vei.

På generalforsamlingen 12. april 2012 vedtok flertallet av andelseiere i borettslaget at styret ikke skulle jobbe med å etablere en parkeringsordning. Dette vedtaket har styret respektert og ikke jobbet videre med saken.

I de første årene etter 2012 var det mulig å håndheve de groveste feilparkeringene etter såkalte "privatrettslige regler". Men da den nye parkeringsforskriften trådte i kraft 1. januar 2018, mistet styret alle muligheter til å gripe inn mot feilparkerte biler. For eksempel er det ikke mulig å fjerne avskiltet biler uten at vi risikerer å pådra oss betydelige juridiske kostnader. Irritasjonen blant andelseierne på gjentatte feilparkeringer og fulle parkeringsplasser øker og styret får stadig oftere beskjed om å gjøre noe med parkeringssituasjonen.

Det har blitt gjennomført en høring på Vibbo om innføring av en parkeringsordning i borettslag. Dette skapte engasjement og styret fikk en rekke nyttige tilbakemeldinger. Det er tydelig at det er sterke meninger både for og mot å innføre en parkeringsordning og saken legges derfor frem for avstemming.

Høringsrunden avdekket at styret må begrunne bedre bakgrunnen for innføring av en parkeringsordning som kan medføre at det blir gitt bøter av et parkeringsselskap.

Styret foreslår nå at det åpnes opp for å innføre parkeringsordning på eiendommen til Søndre Åsgården borettslag. Forslaget bygger på følgende premisser:

1.

Beboere klager på det har blitt vanskeligere å finne parkeringsplasser i borettslaget. Dette er et økende problem siden omkringliggende borettslag har innført parkeringsordninger og det er derfor lettvis å bruke parkeringsplasser hos oss for oppbevaring av biler. Parkering fra uvedkommende må opphøre.

2.

Forlatte bilvrak opptar parkeringsplasser. Den nye parkeringsforskriften (iverksettelse 1.1.2018) stiller strenge krav for fjerning av motorvogner fra privat grunn. I § 42 stilles det krav til skilting og varsling som er vanskelig å oppfylle uten avtale med et parkeringsselskap. Videre slås det fast at borettslaget ikke kan engasjere noen til fjerning av motorvogner uten at det foreligger skriftlig begjæring fra namsmannen. Det må på plass en ordning som gjør det mulig å fjerne bilvrak og motorvogner uten registreringsmerker.

3.



Ladeplasser for elbiler er et knapphetsgode i borettslaget. Det bør få konsekvenser å parkere diesel-/bensinbiler på ladeplasser.

4.

Det er for stor trafikk av biler inne i boområdene, og tjenestebiler som tilhører håndverkere blir stående unødvendig lenge. Dette skaper problemer for fremkommelighet for renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy og vaktmester. Slik kjøring må reduseres.

5.

Det forutsettes at en eventuell parkeringsordning som ikke skaper unødvendig bryderi for beboerne i borettslaget. Egne personbiler skal registreres elektronisk en gang. Det skal være tilgjengelig brukervennlig løsning for gjester og leie-/delebiler. Det skal også være mulig å registrere firmabiler som bekreftes disponeres av beboere i borettslaget.

6.

Den nye parkeringsforskriften stiller strenge krav til aktørene i parkeringsbransjen. Det er uaktuelt å inngå avtale med en useriøs parkeringsaktør.

7.

Det er ikke ønskelig å legge begrensinger på antall personbiler en beboer kan parkere på borettslagets eiendom så lenge parkeringsreglement, husordensregler og kontrakt om garasje etterleves.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vedtak på generalforsamlingen i 2012 har styret ikke hatt dialog med noen parkeringsaktører om praktisk utforming av parkeringsreglement (utover å studere parkeringsskilt på Holmlia), og det er heller ikke innhentet tilbud og opplegg for parkeringsoppfølging. Styret har behov for en avklaring om det skal inngås parkeringsordning før det gjøres initiativ overfor aktuelle samarbeidspartnere om parkeringsordning. Punktene 1 – 7 listet opp ovenfor vil være premissgivende når styret eventuelt tar kontakt med parkeringsaktører.

#### **Styrets innstilling**

Styret får fullmakt til å inngå avtale innenfor opplistede premisser i saken med et parkeringsselskap når styret mener dette er nødvendig.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å inngå avtale innenfor opplistede premisser i saken med et parkeringsselskap når styret mener dette er nødvendig.



Sak 14

## **Disponering av fellesrom**

**Forslag fremmet av:** Ida Elisabeth Hardal

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det har kommet inn forslag om at borettslagets fellesrom kan disponeres av flere i borettslaget. Man kan lage et aktivitetsrom for barn, et kontorfellesskap, et treningsrom eller andre ting som kan komme beboerne til gode.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at forslaget utredes nærmere og at det settes ned en komite med medlemmer som ikke fra før er involvert i bruk av fellesrom. Komiteen får som mandat å utrede hvordan fellesrommene under blokkene best mulig kan utnyttes for andelseierne i borettslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styret setter ned en komité av medlemmer som ikke er involvert i bruk av fellesrom, som får i mandat å vurdere og foreslå hvordan fellesrommene under blokkene best mulig kan utnyttes for andelseierne i borettslaget



Sak 15

## **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (1 år) og to styremedlemmer (2 år) er på valg. I tillegg skal det velges varamedlemmer.

## **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling begrunnes med at samtlige styremedlemmer som er på valg ønsker gjenvalg. Da det ikke har kommet annet enn gode tilbakemeldinger vedrørende styrets sammensetning fra det sittende styret innstiller valgkomiteen på gjenvalg av de sittende styremedlemmene.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Tore Beitveit**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Pål Tymer**

**Elin Østeng**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Bill Andersson**

**Tine Meidell Berge**

**Marie-Pierre G. N. Broto**



Sak 16

**Valg av valgkomite**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Komiteleder** Velges for 1 år

**Per Reidar Ihle**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Sigrid-Helen Lucassen**

**Ragnhild Viig Nielsen**



Sak 17

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert til OBOS Generalforsamling** Velges for 1 år

**Tore Beitveit**

**Valg av 1 Vara for delegert til OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

**Elin Østeng**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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