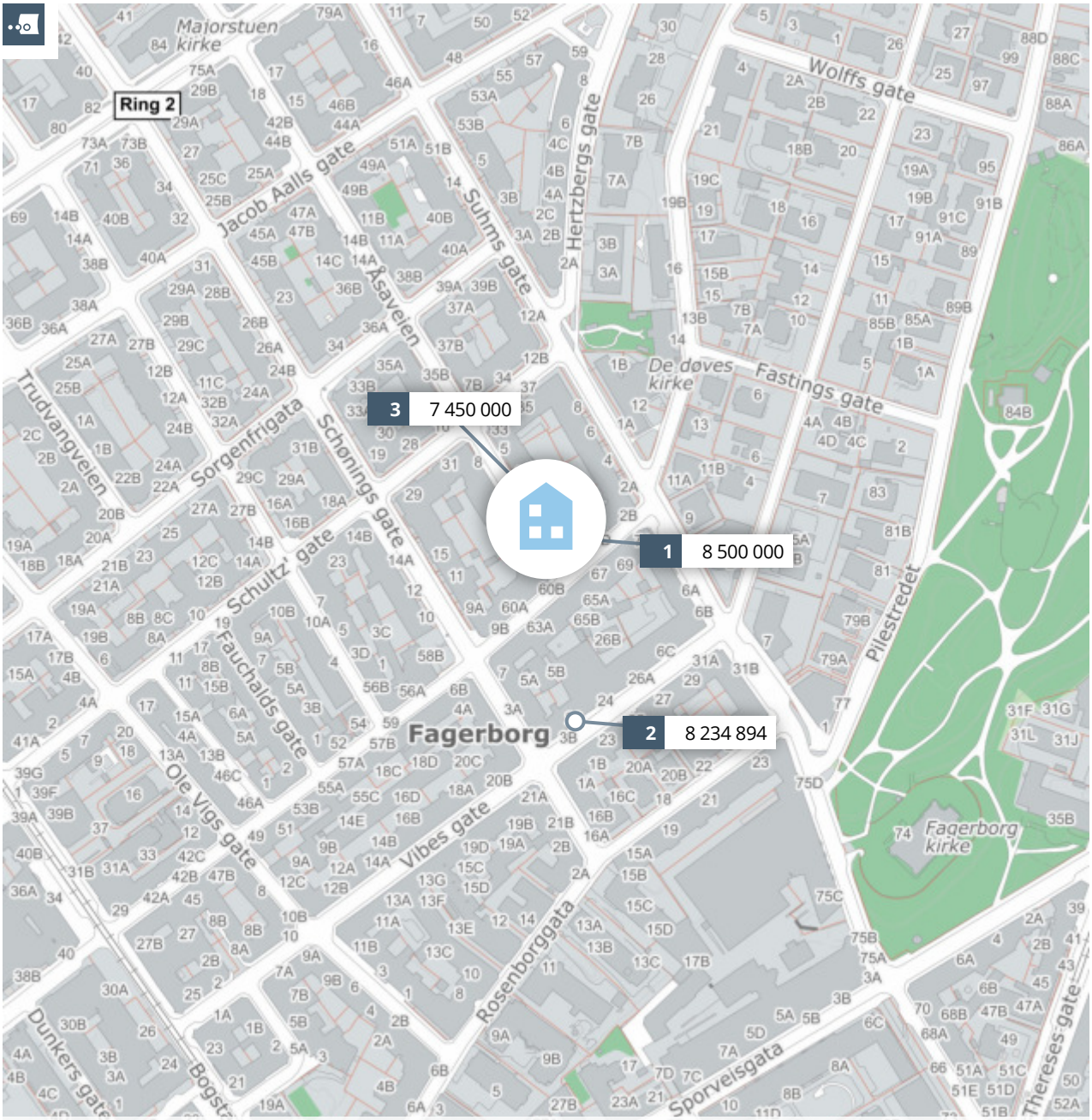
ÅSAVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ÅSAVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 09.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Kristine Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsaveien 1 B, 0362 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 215 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 13

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	118 475
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	2 197
Formue	26 460
Soverom	2
Etasje	4
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsaveien 1 D 67 m²	1923	2. etg	2 sov	29.04.2024	7 990 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**126 866**
2	Vibes gate 22 66 m²	1893	3. etg	2 sov	10.02.2025	7 500 000	**8 225 000**	9 894	8 234 894	**124 771**
3	Åsaveien 1 A 57 m²	1923	1. etg	2 sov	05.02.2025	6 900 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**130 702**

Dette er en attraktiv 3-roms i rolige omgivelser med kort vei til byens fine fasiliteter!
Leiligheten har en gjennomgående god standard og befinner seg i en sjarmerende bygård med blomsterdekket fasade. Luftig leilighet med en god himlingshøyde på ca. 2,75m og store vinduer med hyggelig utsyn. Boligen ble totaloppusset i 2017 med bl.a. nytt enstavs parkettgulv, nye overflater, nytt skjult el-anlegg, flislagt bad og nytt kjøkken. Overflater er malt i 2025. Entré, stue m/ åpen kjøkkenløsning, to soverom mot bakgård og bad.

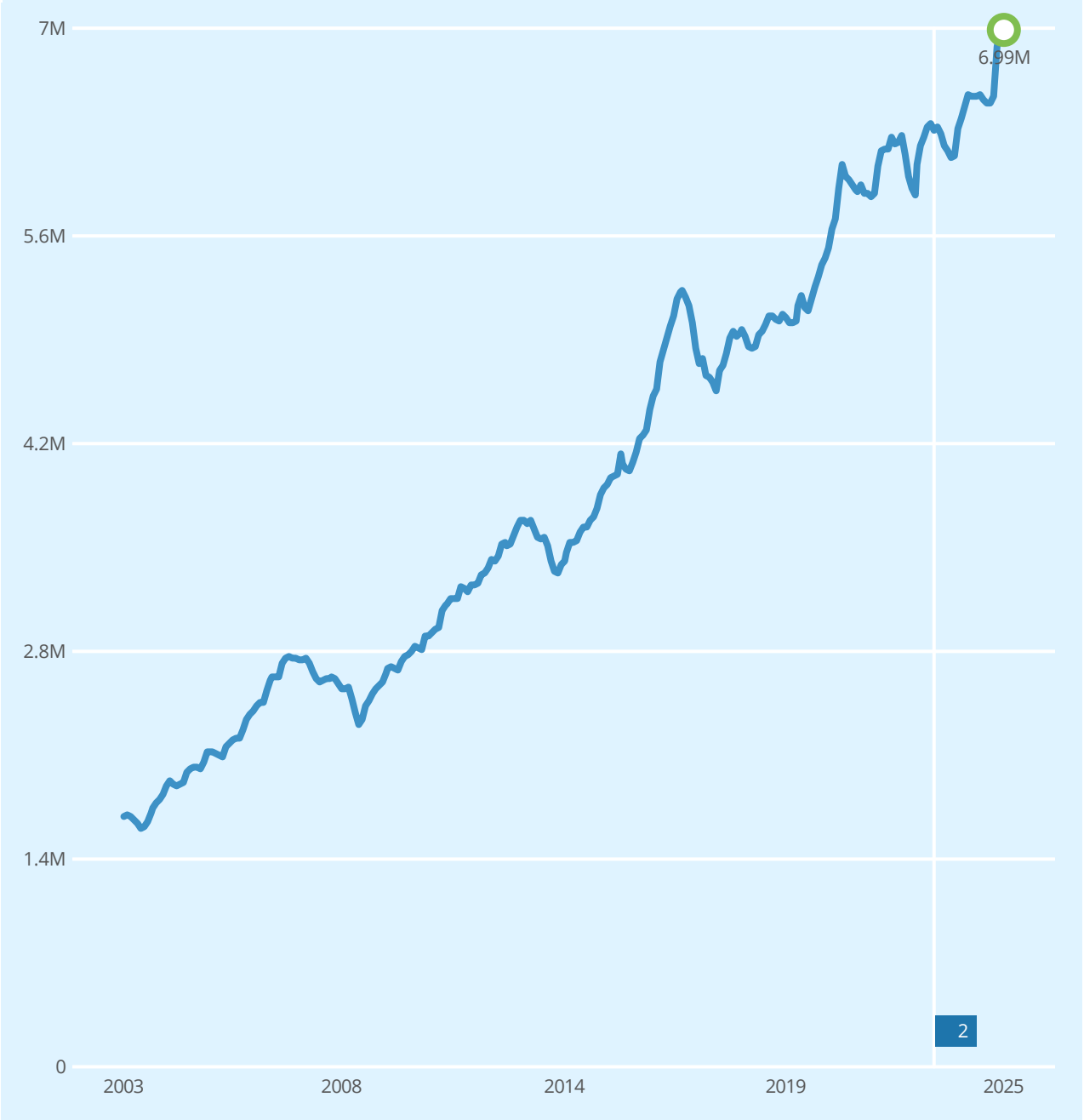
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

2 Påbygg blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

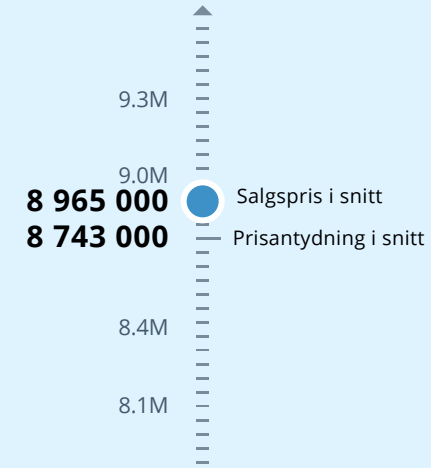


Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

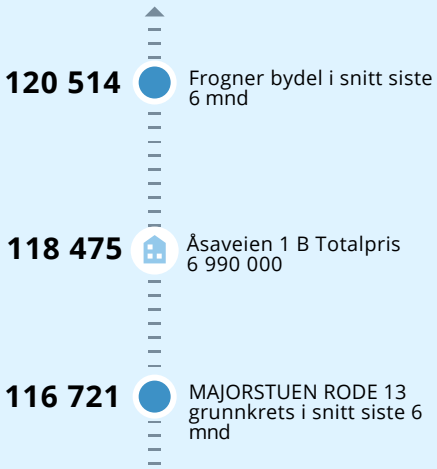


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Adrian Eikenes	Lars Marcus Finstad

Gateadresse
Åsaveien 1 B

Poststed	Postnr
Oslo	0362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250079

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerrelatert arbeid er utført av CFA AS
Arbeid utført av	CFA AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble totalrenovert i 2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt rørleggerrelatert arbeid er utført av CFA AS etter det vi forstår fra forrige eier. Dette er dokumentert i et arbeidshefte mottatt av forrige eier
Arbeid utført av	CFA AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble innført et midlertidig fyringsforbud i mai 2023 av Styret, noe som senere ble opphevet da piperøret ble utbedret. Dette ble utbedret i september 2024 som en del av en total skorsteinsrehabilitering av alle boenehter og bygg tilknyttet Åsaveien 1

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av elektroarbeid ble gjennomført i sammenheng med totalrenoveringen i 2017. Merk at Elvia har godkjent anlegget slik det står i sammenheng med et tilsyn/kontroll utført i april 2024. Saksnummer for denne kontrollen er 5395179. Vi har dokumentasjon på dette og samsvarserklæring i et hefte, men filstørrelsen er for stor til å bli lastet opp som vedlegg til denne erklæringen.
Arbeid utført av	Årnes Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent elkontroll utført av Elvia i april 2024. Saksnummer 5395179.

Document reference: 92250079

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250079

Tilleggskommentar

Vi har et hefte som oppsummerer at alt av arbeid er utført av fagfolk. Dette følger en ny kjøper av leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250079

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Eikenes	4be32e539d06f07bd9f406 50658f656b361d8f5b	02.03.2025 10:22:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Marcus Finstad	898d2a085dcd9b1bfa64e6 47175b476df35d3f54	02.03.2025 10:21:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250079

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Åsaveien 1 B, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 4

Aksjenummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25040 **Referansenummer:** PI8381

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård med bærende konstruksjoner i både tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, slemmet utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og aksjelaget regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser at leiligheten ble pusset opp i 2017 samt at vegger er malt foruten det store soverommet i 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1923

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående en-stavs parkettgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré og i spottekasser i stue/kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,75 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Selger har fremvist ringperm med kort informasjon om oppussing og firmaer samt faktura fra flislegger og timelister fra oppussing i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen utover samsvarserklæring fra elektriker og kort beskrivelse i timeliste. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq med hvite grepsfrie fronter. Hvit laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Bosch som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn i høyskap samt platetopp. Vegghengt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og avtrekk via veggventiler.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 8 fordelingskurser.
Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

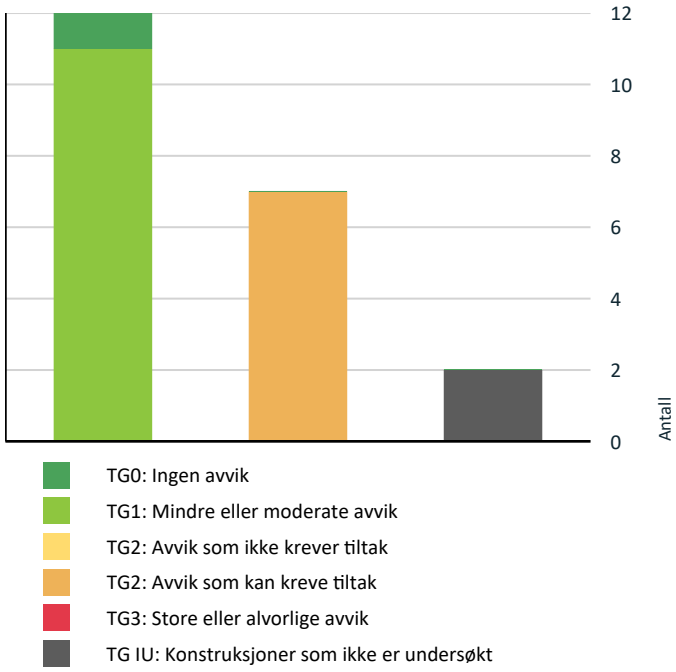
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen samt at lettvegg i stuen er revet.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1923

Standard
Leiligheten inneholder normalt god standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2+1 lags isolerglass, produsert i 1982.

Malte trevinduer med koblede glass på soverom, trolig fra byggeår.

–

Det gjøres oppmerksom på at slike vinduer er utsatt for kondens og fukt samt kan være trekkfulle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettepakninger har blitt harde og mistet noe av tetteegenskapene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert sprekker el. Kun sprekker og avflassing i treverk/maling.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduene på soverommene trolig er fra byggeår og har dermed oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for kondensering og soppdannelse samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering av nyere type.
Døren er innadslående.

–

Dør subber litt i terskel og kan med fordel justeres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gjennomgående en-stavs parkettgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré og i spottekasser i stue/kjøkken.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,75 m.

–

Flytende gulv vil kunne bevege seg med årstidene og det kan ikke utelukkes at det vil kunne oppstå glipper/sprekker mellom skjøter og bevegelser i gulvet som gjør at parketten hever seg. På befaringen ble det observert stedvis knirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med trolig stubbloftsleire.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca på ca 8 mm på soverom, ca 12 mm i entré samt ca 17 mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.
Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ved utleie må det foreligge godkjente radonmålinger i boliger i byggets 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stuen.

–

Kun synlige sider av pipeløp i leiligheten som er vurdert.
Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige trapper

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Lakkerte en-speils innerdører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.
Nisje med garderobestang og skohylle i entré.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Selger har fremvist ringperm med kort informasjon om oppussing og firmaer samt faktura fra flislegger og timelister fra oppussing i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen utover samsvarserklæring fra elektriker og kort beskrivelse i timeliste. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå 60x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grå 60x60cm fliser på gulvet samt mosaikkfliser i dusjsonen.

–

Det er målt ca 27 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lavt i forhold til dagens krav på 1:100 med fall utenfor dusjsonen som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

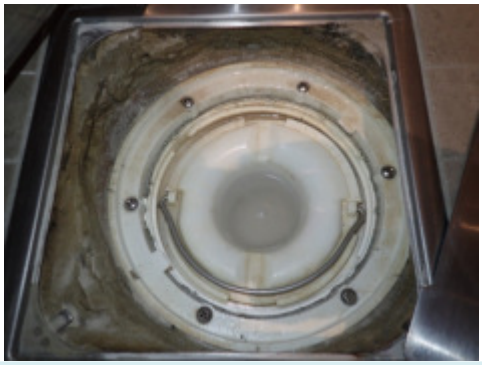
Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dels synlig mansjett for membran/tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen direkte oversikt over badets oppbygging, heller ikke noe dokumentasjon på hva slags type membran eller sluk som er brukt. Vurdering er derfor gjort ut i fra alder, da det mangler dokumentasjon på selve utførelsen samt at det ikke er utført kontroll av gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon eller så må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

–

Spalte mellom terskel og nedre del av dørblad kan med fordel økes for å bedre tilluften til rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

–

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med hvite grepsfrie fronter. Hvit laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Bosch som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn i høyskap samt platetopp. Vegghengt avtrekksvifte.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

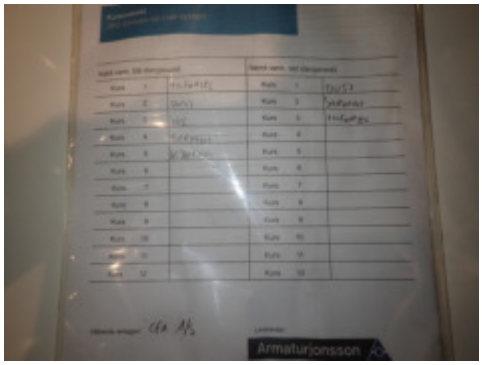
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.





TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og avtrekk via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen tilluft i leiligheten utover lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for ventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i hjørneskap på kjøkken.

–

Grunnet tilkomst er denne ikke kontrollert eller vurdert. Det bør etableres tilkomst til tanken slik at det er tilkomst for kontroll og vedlikehold.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget til leiligheten ble totalt rehabilitert våren 2017 og det foreligger dokumentasjon på at dette arbeidet er utført av faglært personal.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

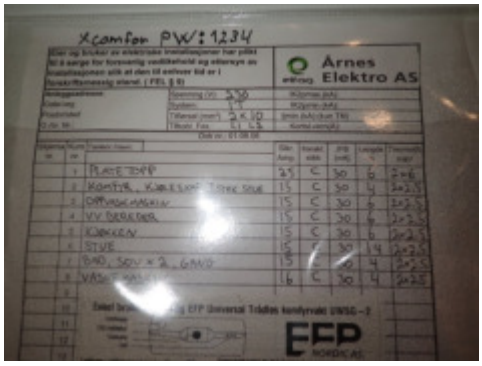
   Se samsvarserklæring for beskrivelse.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei. Elvia har vært på kontroll og rapport for dette foreligger
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Vi har aldri opplevd at sikringene har blitt løst ut, men hvis det er tilfellet må det ha vært færre enn 3 ganger i løpet av de snart 5 årene vi har bodd der (gitt at vi ikke husker om det har skjedd).
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

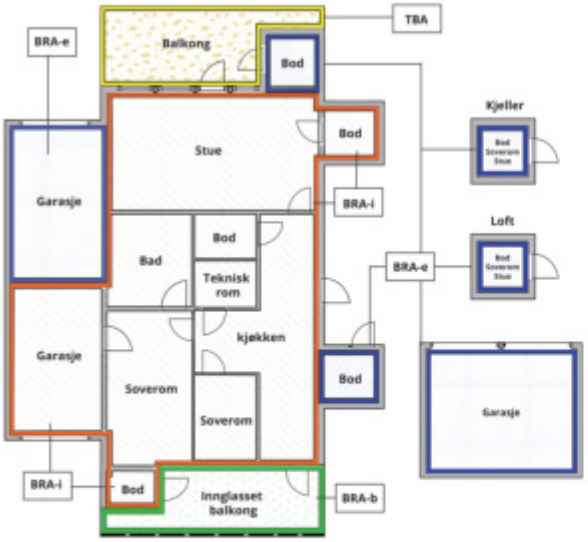
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		5		5	
1. Etasje	59			59	
Kjellerbod		6		6	
SUM	**59**	**11**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod			
1. Etasje	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjellerbod			

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 8,3 m2 samt en kjellerbod på ca 6 m2. Begge boder er merket med B9.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen samt at lettvegg i stuen er revet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Andrian Eikenes og Lars Marcus Finstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	4		0	1335.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsaveien 1 B

Hjemmelshaver
Aasaveien 1 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Aasaveien 1 AS	934471237		ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	Adrian Eikenes og Lars Marcus Finstad

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	
9	26 460	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Aasaveien 1 AS i bydel Frogner.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 1. etasje (høy). Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Her har man alt i umiddelbar nærhet som butikker, caféer, treningsenter etc. Gangavstand til bytrikken i Bogstadveien og T-banen på Majorstuen. Kort vei til grøntområder som Stensparken og Frognerparken samt idrettsanlegg på blant annet Bislett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 1335,10 m2 med gruslagt biloppstillingsplasser, gressplen, sittegrupper, sykkelparkering mm.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 2197,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, TV/bredbånd mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Boligselskapet har 8 parkeringsplasser som leies ut til beboere. Søknad om å disponere en parkeringsplass behandles av gårdens sittende styret.

–

I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP2058268			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.03.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.03.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.03.2025	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
El-tilsyn	03.03.2025	Avsluttet eltilsyn datert 02.05.2024	Gjennomgått		Nei
Timelister	06.03.2025	Timelister på oppussing	Gjennomgått		Nei
Faktura flislegger	06.03.2025	Faktura fra flislegger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	Små justering som navn på selger mm.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

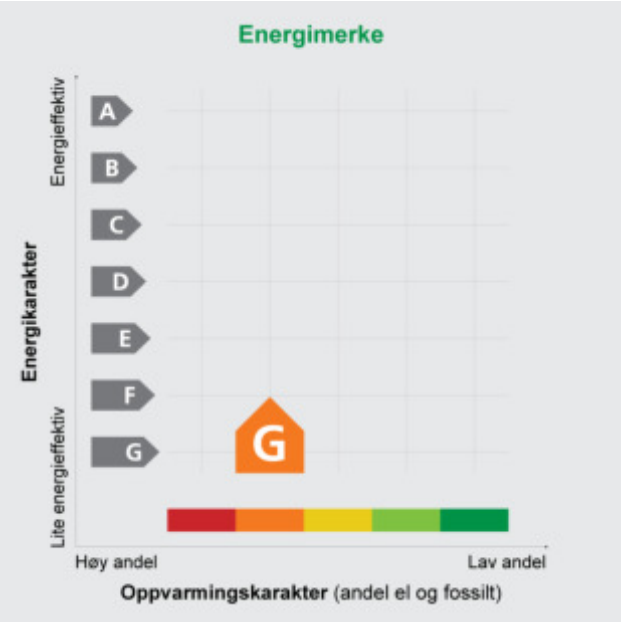
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PI8381

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Åsaveien 1b
Postnr	0362
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1170933
Dato	28.08.2020



Innmeldt av	Elise Dahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1923
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsaveien 1b
Postnr/Sted: 0362 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 28.08.2020 14:31:16
Energimerkenummer: A2020-1170933
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Elise Dahl

Gnr: 215
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Aksept
c/o Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

Att: Ida Kristine Myhrvold

Oslo, 18.02.2025

Deres ref: 92-25-0079
Vår ref: 617-2-09
Eiendommens navn: Aasaveien 1 AS
gnr 215 bnr 4 i OSLO kommune
Adresse: Aasaveien 1 B, 0362 OSLO
Org. nr.: 934471237
Selger: Eikenes, Adria og Finstad, Lars Marcus

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Norsk Avdeling Polisenr: SP2058268

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Felleskostnader	kr	1 868,00	
Bredbånd Global Connect	kr	329,00	
Totalt	**kr**	**2 197,00**	**pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet. Ordinær generalforsamling 2023 vedtok å innføre fyringsforbud i alle ildsteder i gården inntil nødvendig rehabilitering er gjennomført. Se for øvrig protokoll fra ordinær generalforsamling 2023 for mer informasjon.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 26 460,-
Andel gjeld: kr 0,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 20-26 (09)
Pålydende: 500,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 617-2-09
Aksjeboenhetsnr.: 00009
Bolignr.: H0102

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Aasaveien 1 AS
2	DNB Bank ASA

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 570,- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Finn Husjord
Mobil: 91395458
E-post: styretaasaveien1@gmail.com

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret, og slik godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinformasjon ovenfor. Kopi av godkjenning sendes oss på eierskifte@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Det finnes parkeringsplasser som kan leies, ta kontakt med styret. Se også husordensreglene.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Anne Britt Stensgård
Anne-Britt Stensgård

Vedlegg
Kopi styrets leder

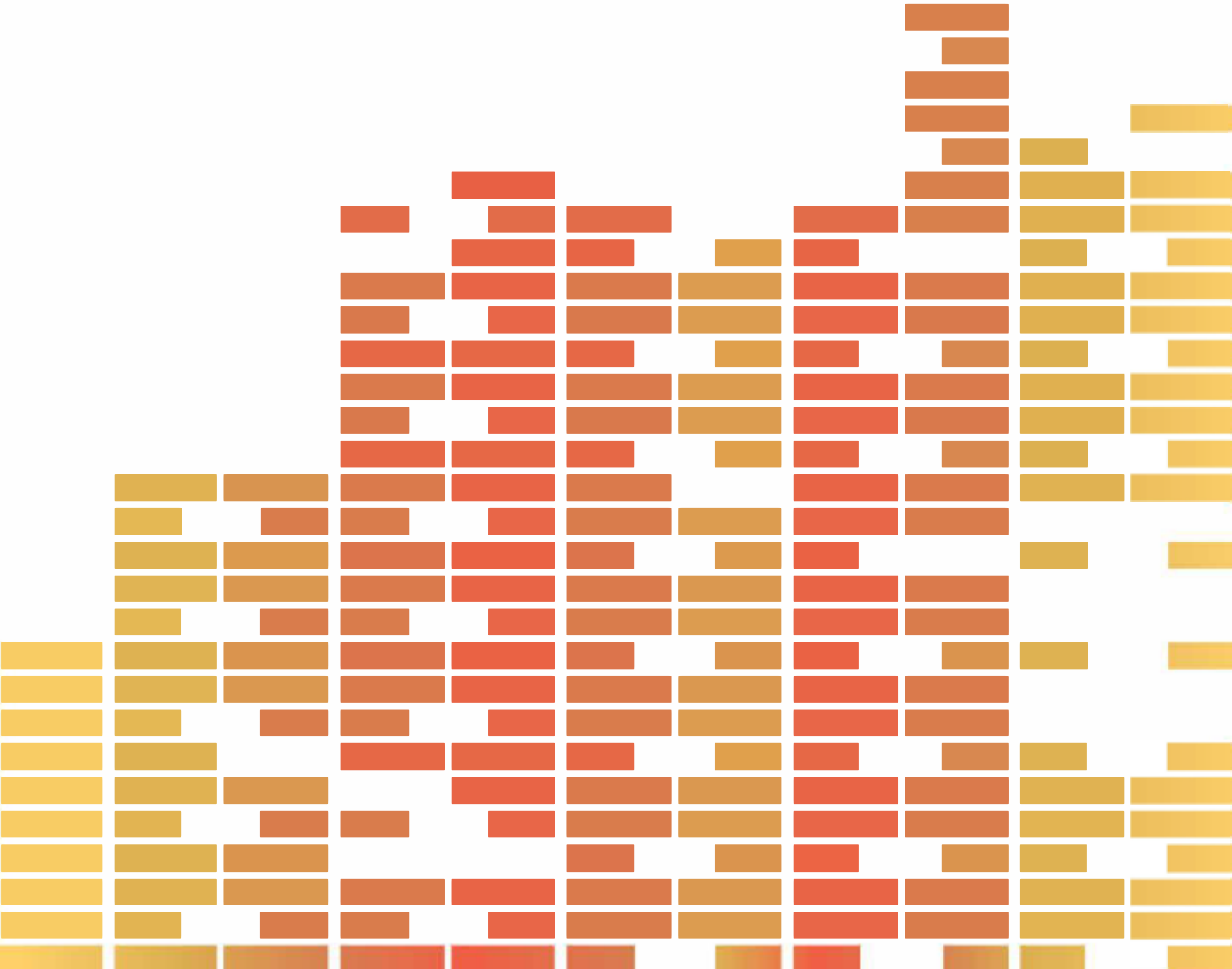
Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Aasaveien 1 AS

Ekstraordinær generalforsamling
13. november 2023



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinær generalforsamling 13. november 2023.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Aasaveien 1 AS gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2023.

....., den ...../ 2023

Eier(e)s underskrift .....

.....

Navn i blokkbokstaver .....

.....

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ekstraordinær generalforsamling avholdes
Tid: 13. november 2023 kl. 18.00
Sted: Tørkeloftet, Aasaveien 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Lånefinansiering for å dekke kostnader til piperehabilitering
2. Endring av vedtektenes punkt 4.4 bygningsmessige arbeider

Oslo, 30. oktober 2023
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksgrunnlag sak 1 og 2

SAK 1 Lånefinansiering for å dekke kostnader til piperehabilitering

Forslagsstillere: **Adrian Eikenes, Brith Merlid, Gustav Filip Amle, Maximilian Gjertsen**
Flertallskrav: **Alminnelig**

Bakgrunn for sak:

Ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2023 vedtok enstemmig å finansiere prosjektet med rehabilitering av skorsteiner ved en kapitalinnkalling. Prosjektet er nå gjennomført, og totalkostnaden har oversteget den forventede totalkostnaden fra det som var forventet i forkant.

Det er i ettertid blitt rettet forespørsel fra flere aksjonærer om en ekstraordinær generalforsamling for å vedta lånefinansiering av totalkostnaden for piperehabiliteringen.

Det er også fremmet forslag om den enkelte kan få mulighet å innfri sin andel av lånet gjennom den allerede gjennomførte kapitalinnkallingen og således ikke være med på låneopptaket. Dette vil i sånne fall medføre en såkalt IN-ordning (individuell nedbetaling).

En administrativ IN-ordning kommer med en merkostnad på kr 25 000,- det første året, og kr 10 000,- i årlig administrasjonskostnad de etterfølgende årene. I tillegg er det en kostnad på kr 2 500,- i innløsningsgebyr for den enkelte aksjonær som eventuelt ønsker å innfri sin andel av lånet.

For et lån med en løpetid på 20 år vil dette gi en total merkostnad for boligselskapet på kr 225 000,- med tillegg for KPI.

Det er innhentet et indikativt lånetilbud fra Boligbanken på p.t. 7,25%.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på totalt kr 1 400 000,- som omgjøres til et administrativt IN-lån. Samtlige aksjonærer vil få mulighet å innfri sin andel av lånet årlig, og de som eventuelt allerede har innbetalt sin faktura på kapitalinnkallingen vil få dette beløpet tilbakebetalt.

SAK 2 Endring av vedtektenes punkt 4.4

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmer)**

Bakgrunn for sak:

Styret ønsker å gjøre en presisering av vedtektenes punkt 4.4 som omhandler pipeløpene i ettertid av den nylig gjennomførte rehabiliteringen av disse. Årsaken er at det bør være tydelige retningslinjer i forhold til bruken av disse for samtlige aksjonærer, og dermed bør dette være med i selskapets vedtekter.

Dagens punkt 4.4 siste ledd lyder som følger:
«En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før slikt arbeid igangsettes.

Styrets forslag er at nåværende tekst erstattes med følgende:
«En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.»

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at vedtektenes punkt 4.4 siste ledd endres til følgende:
«En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.»

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 13. november 2023 kl. 18.00
Sted: Tørkeloftet, Åsaveien 1

Konstituering

- 26 aksjonærer var representert, hvorav 7 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 283 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Almir Avdic ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Lånefinansiering for å dekke kostnader til piperehabilitering**
   Vedtak: Forslaget ble avvist med 20 stemmer for og 263 stemmer mot.

2. **Endring av vedtektenes punkt 4.4 bygningsmessige arbeider**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at vedtektenes punkt 4.4 siste ledd endres til følgende: «En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.»

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.35.

Oslo, 13. november 2023

Marcus Hultgren
møteleder

Almir Avdic
aksjonær

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2023.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Aasaveien 1 AS gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 15. juni 2023.

....., den ...../ 2023

Eier(e)s underskrift .....

.....

Navn i blokkbokstaver .....

.....

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ekstraordinær generalforsamling avholdes
Tid: 15. Juni 2023 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Finansiering av prosjekt rehabilitering av skorsteiner

Oslo, 11. juni 2023
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksgrunnlag sak 1

SAK 1 Finansiering av prosjekt rehabilitering av skorsteiner

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Alminnelig**

Bakgrunn for sak:

Generalforsamlingen 31. mai 2023 vedtok enstemmig at styret skal innhente tilbud på rehabilitering av skorsteiner og foreslå finansiering for tiltaket i en ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få gjennomført arbeidet før vinteren.

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører – Pipeeksperten AS og Pewi AS – begge firmaer med lang erfaring i bransjen og begge anbefalt av Feie- og tilsynstjenester AS som utførte videokontrollen av skorsteinene. Begge har vært på befaring i gården.

Tilbudene fra leverandørene skiller seg lite på pris, men styrets valg har falt på Pipeeksperten AS fordi de foretok en grundigere befaring enn Pewi, de har et mer oversiktlig tilbud og de presenterer en mer oversiktlig plan for hele gjennomføringen. Dessuten leverte de tilbudet til avtalt tid, noe som er med på å bygge tillit.

Pristilbudet er på totalt kr. 909 000,- inkl. mva. Da er det anslått at det er 36 ildsteder tilkoblet skorsteinene. Dette er et løst anslag. Det endelige antallet og kompleksiteten ved hvert enkelt ildsted vil bli avdekket ved en befaring av hver enkelt boenhet som vil utføres av det valgte firmaet før rehabiliteringsarbeidet tar til. Først da vil vi vite sikkert hva endelig pris på rehabiliteringen vil være og hvor mye avvik i pris det vil være for de enkelte boenhetene.

Om det er noen som ønsker å klargjøre for en ny tilkobling til senere bruk eller stenge tilkoblinger som ikke lenger vil være i bruk, vil det være mulighet for dette under rehabiliteringsprosessen. Kostnadsfordelingen vil være at all rehabilitering av felles skorsteinsløp (inkludert nye feie og sotluker, topplater, regnhatter, hydroforbering, liftleie, parkering, kartlegging, etc.) belastes likt for alle aksjonærene, mens det som må gjøres internt i leilighetene belastes den enkelte.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt å gjennomføre rehabilitering av skorsteiner til en anslått totalpris på kr 1 000 000,-. Prosjektet finansieres ved en kapitalinnkalling hvor kostnadsfordelingen vil være at all rehabilitering av felles skorsteinsløp (inkludert nye feie- og sotluker, topplater, regnhatter, hydroforbering, liftleie, parkering, kartlegging, etc.) belastes aksjonærene etter aksjefordelingen, mens det som må gjøres internt i leilighetene belastes den enkelte.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 15. juni 2023 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- 13 aksjonærer var representert, hvorav 4 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 143 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Generalforsamlingen erklærte seg lovlig satt.
- Vidar Andreassen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Finansiering av prosjekt rehabilitering av skorsteiner**
   Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig å gi styret fullmakt å gjennomføre rehabilitering av skorsteiner til en anslått totalpris på kr 1 000 000,-. Prosjektet finansieres ved en kapitalinnkalling hvor kostnadsfordelingen vil være at all rehabilitering av felles skorsteinsløp (inkludert nye feie- og sotluker, topplater, regnhatter, hydroforbering, liftleie, parkering, kartlegging, etc.) belastes aksjonærene etter aksjefordelingen, mens det som må gjøres internt i leilighetene belastes den enkelte.

****

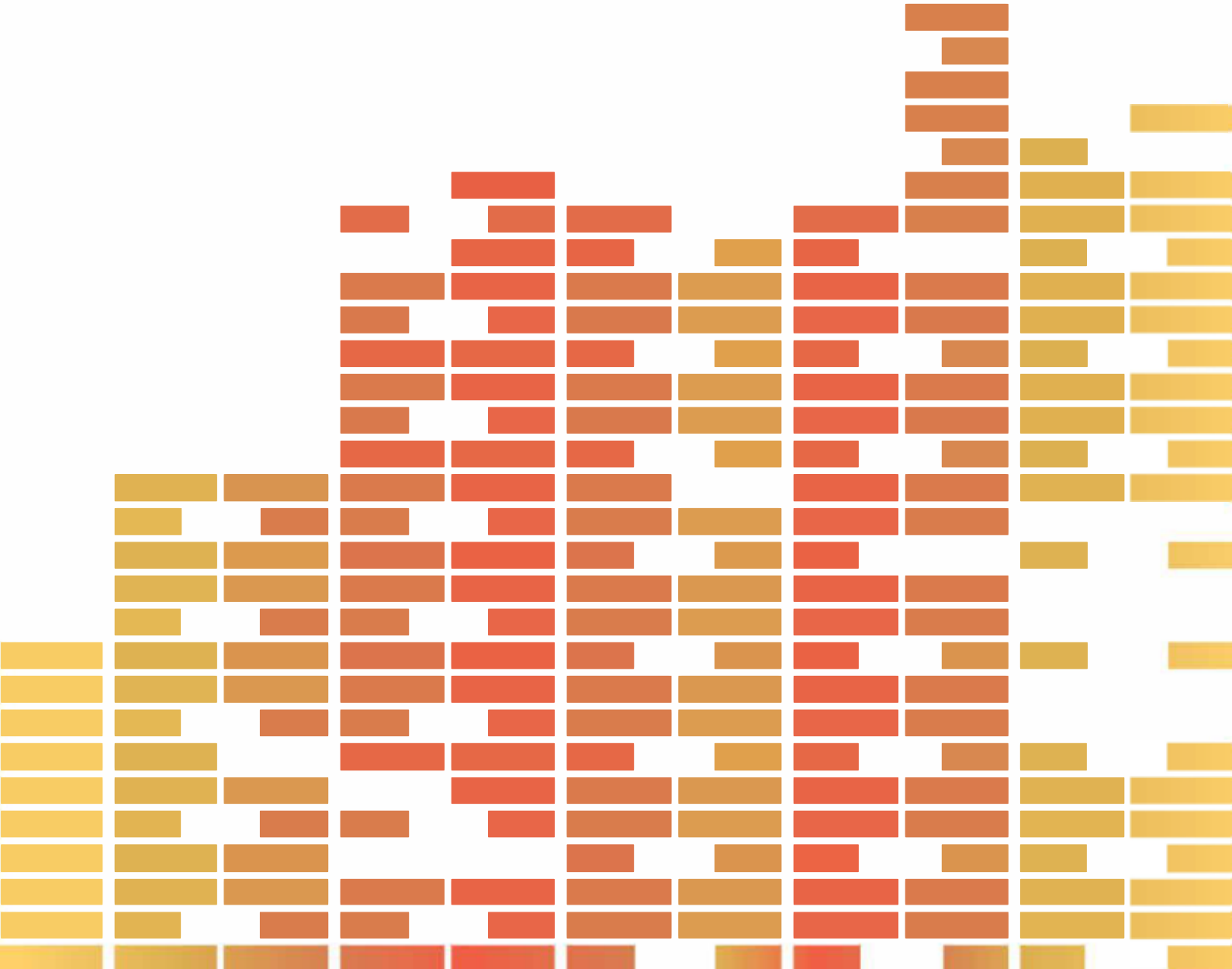
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18.20.

Oslo, 15. juni 2023

Marcus Hultgren møteleder	**Vidar Andreassen** aksjonær

Aasaveien 1 AS

Ordinær generalforsamling 2024



Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hultgren@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Aasaveien 1 AS gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 4. april 2024.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 4. april 2024 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
    a. Informasjon fra styret
    b. Vedtektsendring punkt 1.1 – selskapets formål
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 15. mars 2024
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 3-4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 Side 5-11
- Budsjett 2024 Side 12
- Vedlegg ad sak 4 a-b Side 13-14

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Finn Husjord
Styremedlem	Almir Avdic
Styremedlem	Didrik Dale Rønold
Styremedlem	Eirik Harstad
Varamedlem	Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Hultgren.

Boligaksjeselskapets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 32 boliger.

Aasaveien 1 AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934471237 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med forsikringsnummer SP2058268. Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Aksjer tilhørende 7 boliger har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Sommeren og høsten 2023 var styrets primære oppgaver relatert til utarbeidelse av finansieringsplan for rehabilitering av skorsteinsløpene. Gjennomføring og godkjenning av finansieres plan gjorde det nødvendig for innkalling til og forarbeid for ekstraordinær generalforsamling 15.juni og 13.november.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Høsten 2023 ble de ni skorsteinsløpene som er i bruk rehabilitert ved å montere syrefaste stålrør på innsiden av eksisterende løp. Alle aktive ildsteder ble tilkoblet på nytt. Tilhørende sotluker og feieluker ble skiftet, samt at nye tilleggs luker ble montert der det var mangelfullt ift. dagens forskrifter. Kratere og skader i de eksisterende skorsteinsløpene ble samtidig tettet/utbedret. Over tak ble skorsteinene utvendig behandlet med hydrofobering som et midlertidig tiltak mot vanninntrengning og avskalling av murpuss (disse bør ytterligere rehabiliteres ifm. en framtidig fasadeopppussing). Det ble også montert nye topplater og regnhatter. Arbeidet ble utført av Pipeeksperten AS.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader og parkeringsleie på 5,6% fra 1. januar 2024.

Oslo, den 25.02.2024
Styret i Aasaveien 1 AS

Resultatregnskap

Aasaveien 1 AS

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		936 540	936 411	759 070
Andre inntekter	2	2 524 720	1 177 472	552 228
Sum driftsinntekter		**3 461 260**	**2 113 883**	**1 311 298**
Styrehonorar		55 000	50 000	50 000
Andre personalkostnader	3	7 755	7 050	7 050
Avskrivninger		16 453	14 000	0
Kommunale avgifter		410 601	410 000	321 994
Vedlikehold	4	1 419 049	217 000	142 757
Kollektiv avtale TV/bredbånd		214 449	208 000	185 806
Driftskostnader	5	126 793	139 000	131 924
Honorarer	6	83 855	133 225	129 081
Forsikring		132 124	134 000	124 343
Andre kostnader	7	19 478	12 000	11 582
Sum driftskostnader		**2 485 557**	**1 324 275**	**1 104 537**
Driftsresultat		**975 703**	**789 608**	**206 761**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		570	0	627
Finanskostnader		308	0	958
Netto finansresultat		**262**	**0**	**-331**
Årets resultat		**975 965**	**789 608**	**206 430**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		975 965	0	206 430
Sum overføringer		**975 965**	**0**	**206 430**

Balanse

Aasaveien 1 AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	8	5 163 328	5 134 168
Sum anleggsmidler		**5 163 328**	**5 134 168**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		101 284	115 285
Andre fordringer		146 305	31 983
Bankinnskudd mv.	9	1 028 346	212 386
Sum omløpsmidler		**1 275 935**	**359 654**
Sum eiendeler		**6 439 262**	**5 493 821**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		170 500	170 500
Overkursfond		4 741 060	4 741 060
Annen egenkapital		1 507 612	531 647
Sum egenkapital	**10**	**6 419 172**	**5 443 207**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		13 489	8 151
Leverandørgjeld		2 950	38 843
Påløpte kostnader		3 651	3 621
Sum kortsiktig gjeld		**20 090**	**50 614**
Sum gjeld		**20 090**	**50 614**
Sum egenkapital og gjeld		**6 439 262**	**5 493 821**

OSLO, 31.12.2023 / 21.02.2024
Styret for Aasaveien 1 AS

Finn Oscar Husjord Styrets leder	Eirik Harstad Styremedlem
Didrik Dale Rønold Styremedlem	Almir Avdic Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling	1 343 363*	0	250 000
Parkering	59 472	59 472	48 000
Eiendomsskatt	109 917	110 000	67 892
Kabel-TV	211 968	208 000	186 336
Andre inntekter	800 000	800 000	0
Sum	**2 524 720**	**1 177 472**	**552 228**

*Kapitalinnkalling 2023 vedrører i sin helhet dekning av kostnad til piperehabilitering som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2023.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050	7 050
Sum	**7 755**	**7 050**	**7 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	1 370 532*	20 000	1 285
Vedlikehold utearealer	35 000	50 000	33 484
Vedlikehold bygning innv.	0	25 000	10 930
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	2 591
Vedlikehold VVS	2 950	10 000	0
Vedlikehold elektro	2 455	12 000	10 373
Vedlikehold garasjeanlegg	8 113	5 000	5 243
Brannsikkerhet, sprinkling	0	70 000	78 852
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	**1 419 049**	**217 000**	**142 757**

*Vedlikehold bygning utvendig inneholder kostnad for piperehabilitering på kr 1 343 363,-.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	31 834	30 000	27 840
Strøm elbil mln 29116	2 738	0	0
Renhold	88 668	86 000	81 997
Annen renovasjon	-1 000*	0	4 188
Utgiftsført utstyr	1 985	13 000	12 908
Dugnad	1 179	10 000	4 992
Porto	1 390	0	0
Sum	**126 793**	**139 000**	**131 924**

*Negativt beløp på annen renovasjon kommer av tilbakebetaling av dobbeltført miljøgebyr til Oslo kommune i 2022.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	14 875	16 000	14 000
Forretningsførsel	55 226	55 225	52 000
Ekstra forretningsførsel	13 754	2 000	7 081
Honorar juridisk bistand	0	20 000	19 000
Konsulenttjenester	0	40 000	37 000
Sum	**83 855**	**133 225**	**129 081**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Bankomkostninger	3 311	4 000	4 294
Diverse kostnader	13 268	5 000	4 594
Øreavrunding	0	0	44
Sum	**19 478**	**12 000**	**11 582**

Note 8 Varige driftsmidler

	Bygninger	Elbilinfrastruktur	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 097 518	36 650	5 134 168
Årets tilgang	-	45 613	45 613
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**5 097 518**	**82 263**	**5 179 780**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	16 453	16 453
Akkum. avskrivn. 31.12	-	16 453	16 453
Bokført verdi 31.12	***5 097 518***	***65 810***	***5 163 328***
Antatt levetid		*5 år*	
Avskrivningsplan		*lineær*	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44517	1 028 346	212 386
Sum	**1 028 346**	**212 386**

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	170 500	4 741 060	531 647	5 443 207
Årets resultat			975 965	975 965
Saldo pr 31.12	**170 500**	**4 741 060**	**1 507 612**	**6 419 172**

Aksjekapitalen består av 341 aksjer pålydende kr 500, fordelt på 32 enheter.

Note disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	309 039
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	975 965
Tilbakeføring avskrivninger	16 453
Kjøp /salg av anleggsmidler	- 45 613
C. Disponible midler 31.12	**1 255 845**
Årets endringer disponible midler	946 806
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 275 935
- Kortsiktig gjeld	20 090
Disponible midler 31.12.	**1 255 845**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aasaveien 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aasaveien 1 AS som viser et overskudd på kr 975.965,-.
Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Vestby, 26. februar 2024

Moltzau Revisjon AS

Lars-Erik Moltzau

Lars-Erik Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Aasaveien 1 AS for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 020 248	936 540
Andre inntekter	390 535	2 524 720
Sum driftsinntekter	**1 410 783**	**3 461 260**
Styrehonorar	50 000	55 000
Andre personalkostnader	7 050	7 755
Avskrivninger	16 500	16 453
Kommunale avgifter	467 000	410 601
Vedlikehold	145 000	1 419 049
Kollektiv avtale TV/bredbånd	215 735	214 449
Driftskostnader	154 000	126 793
Honorarer	139 000	83 855
Forsikring	143 000	132 124
Andre kostnader	12 000	19 478
Sum driftskostnader	**1 349 285**	**2 485 557**
Driftsresultat	**61 498**	**975 703**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	570
Finanskostnader	0	308
Netto finansresultat	**0**	**262**
Årets resultat	**61 498**	**975 965**

SAK 4.a Informasjon fra styret

Styret ønsker å informere om endringer av følgende leverandører til selskapet.

- GlobalConnect (fibernett) – oppstart fra 1.11.2024. Dagens leverandør Telia blir sagt opp. Gratis installasjon inkludert installasjon til hver leilighet, pluss alt nødvendig utstyr. Dette ville normalt kostet ca. kr 200 000,-, men da eksisterende nett ligger rett utenfor bygget ved Industrigaten blir det ingen kostnad for selskapet. Felleskostnad er estimert til kr 9,- da leilighetene vil bli fakturert direkte. Vår løsning vil koste kr 349,- per enhet. For de som eventuelt kun vil ha tv vil det være en kostnad fra kr 149,- til kr 349,- basert på individuelle ønsker.
- Renhold – Renek Alant AS er sagt opp og Fortrinn AS har oppstart 1.3.2024.

Styret ønsker å orientere om innhentede tilbud på fasaderehabilitering fra to ulike firmaer og fremlegge forslag til finansiering av prosjektet.

SAK 4.b Vedtektsendring punkt 1.1 – selskapets formål

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Kvalifisert flertall (2/3)**

Bakgrunn for sak:
Etter den ordinære generalforsamlingen i 2023 fikk styret beskjed fra Brønnøysund at de ikke kunne godkjenne endringen i vedtektene på grunn av at de ikke hadde mottatt protokollen fra det tidspunkt når selskapets formål ble endret sist gang (antatt skjedd et sted rundt 2005-06). Av den grunn foreslår styret at generalforsamlingen vedtar selskapets formål i vedtektenes punkt 1.1 slik den står i dag, sånn at det foreligger et gyldig vedtak til Brønnøysund.

Forslag til vedtak:
Selskapets vedtekter punkt 1.1 skal lyde som følger: «Selskapets navn er Aasaveien 1 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune. Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.»

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 4. april 2024 kl. 18.00
Sted: Tørkeloftet, Åsaveien 1, Oslo

Konstituering

- 14 aksjonærer var representert, hvorav 1 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 150 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Kathrine Berggrav Løken ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 975 965,- og en egenkapital på kr 6 419 172,-, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024. Det ble foreslått at styrets honorar skulle være på samme nivå som 2023, altså kr 55 000,-.
   Styrets honorar for 2023 ble enstemmig fastsatt til kr 55 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Informasjon fra styret**
      Styret orienterte om nye leverandører og spørsmål ble besvart. Det ble foreslått å installere en varmtvannstank i det gamle vaskerommet for å gi renholdsselskapet mulighet å vaske med varmtvann. Det var ingen som hadde noen innvendinger mot installasjon av varmtvannstank.
      Styret informerte om fasaderehabilitering og at det var innhentet tilbud på dette som ville bli fremlagt til votering på fremtidig generalforsamling.

b. **Vedtektsendring punkt 1.1 – selskapets formål**
Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at selskapets vedtekter punkt 1.1 skal lyde som følger: «Selskapets navn er Aasaveien 1 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune. Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.»

5. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser etter endringen i sak 3 et overskudd på kr 56 498,- og forutsetter en økning av felleskostnader og garasjeleie på 5,6% fra 1. januar 2024. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styremedlemmer Almir Avdic og Eirik Harstad, samt varamedlem Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge var samtlige på valg. Ingen av disse ønsket gjenvalg.
Jonas Axelsson og Ole-Kristian Skjong kunne tenke seg å tre inn som styremedlemmer.

Det forelå ingen andre kandidater.

Finn Husjord ønsket å trekke seg før tiden. Det var ingen nye kandidater til styreleder til stede, så generalforsamlingen foreslo å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Finn Husjord	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Didrik Rønold	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jonas Axelsson	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Ole-Kristian Skjong	Valgt i 2024 for 2 år

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 19.15.

Oslo, 4. april 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Kathrine Berggrav Løken
aksjonær



Vedlikeholdsplan Aasaveien 1 AS

Utført av

Soon Takst AS v/Magnus Karlstad

Son 16.02.2022

Formålet med rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og -anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring, omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderingene er basert på registrereringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarderer fra bygningen ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrerert, er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnader for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK
Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy	- Tiltaket anbefalses utført
Middels	- Tiltak bør utføres
Lav	- Tiltaket kan utsettes
Ingen tiltak	- Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Serviceavvtaler

Sameiet har serviceavtale med årlige kontroller av brannvarslinganlegg, videre benyttes det sertifiserte leverandører for vedlikehold og utbedringer etter behov.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

2017: Renset ventilasjon
2016: Våtromsprosjekt

Leilighetsdører er skiftet som ett felles prosjekt i nyere tid samt at det er skiftet enkelte vinduer og balkongdører.

Videre er det uført løpende vedlikehold og internkontroll.

Tiltak med prioritet

Tiltak med prioritet
Vinduer og dører
- utskifting av eldre vinduer og overflatebehandling

Fasader
- fasaderehabilitering med utbedring av murpuss og ny overflatebehandling

Brannbalkonger
- rehabilitering av brannbalkonger

Internkontroll
- etablere rutine på punkter nevnt i rapporten

Sum høy prioritet	21 300
Sum middels prioritet	3 100 500
Sum lav prioritet	1 369 400
Totalt	**4 491 200**

Konklusjon

Byggene er oppført i 1923 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under "Tidligere utført vedlikehold" og under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Son 16.02.2022

Dato

Takstmann

Oppdrag / Mandat

Soon Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Aasaveien 1 AS via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Åsaveien 1 - 0362 Oslo som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer av innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Aasaveien 1 AS v/ Eirik Harstad
Befaringsdato:	21.11.2022
Takstmann:	Soon Takst AS v/Magnus Karlstad
Tilstede:	Eirik Harstad og Magnus Karlstad
Dokumenter:	Opplysninger gitt under befaringen, vedtekter og takstrapport

Eiendomsdata	
Adresse:	Åsaveien 1 - 0362 Oslo
Registerbetegnelse	0301-215/4
Boligselskap:	Amanda Kristine Bjørkedal Haugland
Byggeår:	1923

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Boligselskapet	4800	32 seksjoner fordelt på 1 bygning over 6 etasjer + loft.
Sum andre bygninger	0	
Totalt	4800	Arealer er ca arealer og målt på karttjeneste

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	Ja	**Tiltak:**	Ja
HMS:	Ja	**Tiltak:**	Ja

Oppvarming	
Oppvarmingskilde:	Elektrisk og ildsted

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	Behov for utvidet kontroll?	Estimert kostnad utvidet kontroll
EL /sikringsskap	Ja	14 500
Ventilasjon	Nei	-
Vann og avløp	Ja	16 500
Brannteknisk /sprinkelanlegg	Nei	-
Totalt		**26 500**

Kort om Aasaveien 1 AS

Boligselskapet Aasaveien 1 AS ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og består av 1 bygning på 4 etasjer + loft og kjeller. Det er registrert 32 seksjoner på eiendommen med 4 trappeoppganger. Det er bakgård med parkeringsmuligheter og hageanlegg.
Eiendommen er på 1335,1 m2.

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:
Rød – 0-1 år
Gul – 2-5 år
Grønn – 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.
Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Foto fra befaringen



Kilde kartverket.no



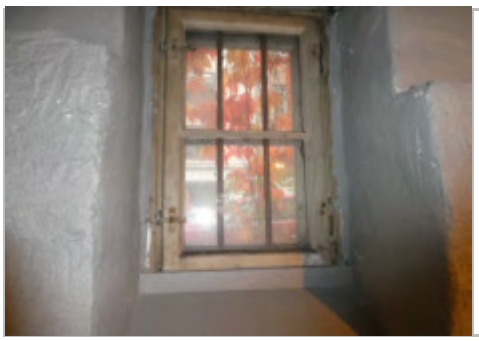
Skade på fasade under sluk brannbalkong, skyldes trolig lekkasje og frostspreng i fasade.



Det er registrert slukkeutstyr i fellesarealer som kjeller og loft.



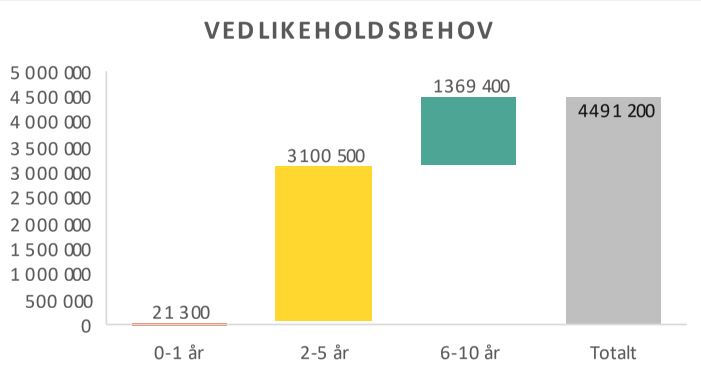
Skader på underside av brannbalkong.



Eldre kjellervinduer, utidsmessig men ok stand jf. alder.

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

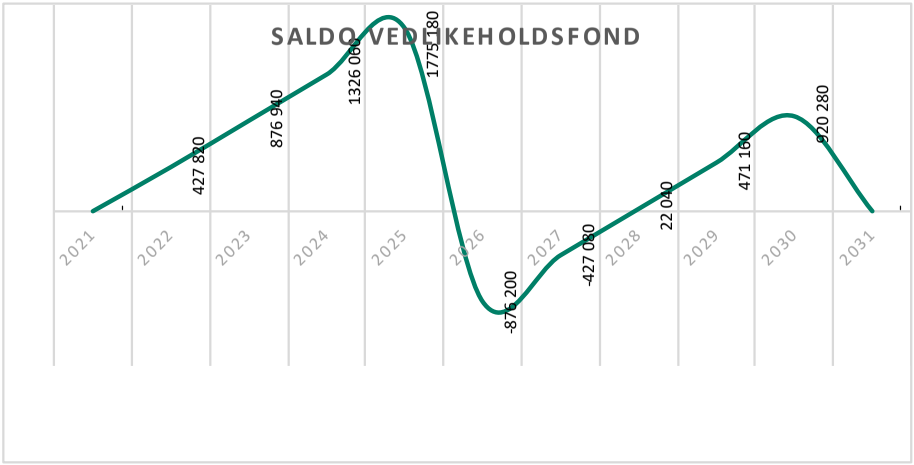
Sum høy prioritet	0-1 år	21 300
Sum middels prioritet	2-5 år	3 100 500
Sum lav prioritet	6-10 år	1 369 400
Totalt		**4 491 200**



Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	9 800
Bygning generelt	16 500
Grunn og fundamenter	26 500
Yttervegger	2 487 400
Innvegger	367 500
Dekker	-
Yttertak	55 500
Fast Invetar	25 000
Trapper Balkonger mm	1 400 000
VVS installasjoner	88 500
Elkraft generelt	14 500
Diverse	-
Andre bygninger	-
	4 491 200

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			-
2022	- 21 300	449 120	427 820
2023		449 120	876 940
2024		449 120	1 326 060
2025		449 120	1 775 180
2026	- 3 100 500	449 120	- 876 200
2027		449 120	- 427 080
2028		449 120	22 040
2029		449 120	471 160
2030		449 120	920 280
2031	- 1 369 400	449 120	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	-
6 - 10 år	-
11 - 15 år	180 900
16-20 år	3 958 500
21--> År	342 000

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*

Vedlikeholdsplan med økonomi

Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
1	HMS	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret innfører rutine med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukkingsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reperasjonskost
		Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har fullgode rutiner for gjennomføring av internkontroll.				1 år	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at sameiet jevnlig gir informasjon til eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reperasjonskost
		Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.				1 år	1 500

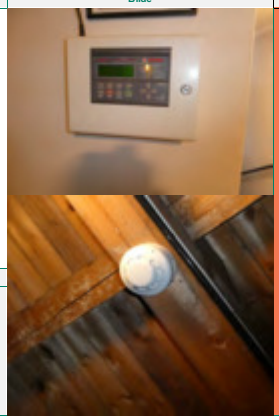
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
3	"Rett bruk av boligen"	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet innfører en rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktighetene av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukkingsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegg.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reperasjonskost
		Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av inforskriv "rett bruk av bolig"				1 år	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene. Videre anbefales det at kontroll av slukkeutstyr inngår i styrets intenkontrollarbeid.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reperasjonskost
		Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av pulverapparat. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.				1 år	8 300

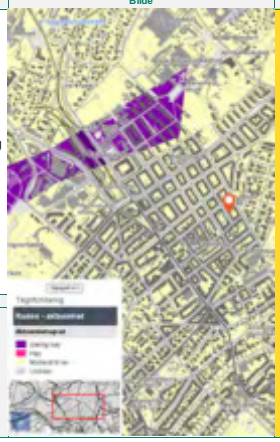
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
5	Ettermontasje	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret viderefører rutinen for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesarealer. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad teknisk etat/PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reperasjonskost
		Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer.				1 år	-

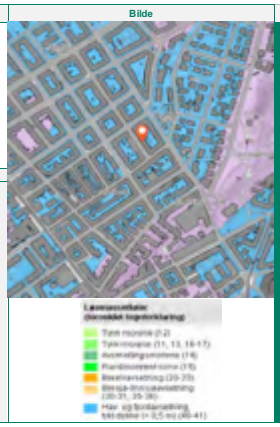
Vedlikeholdsplan med økonomi

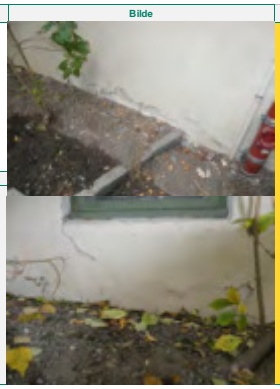
Bygning Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
6	**Brann**	Her vurderes de brannteknisk forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den brannteknisk utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.	Det anbefales oppgraderinger for å bedre brannsikkerheten i bygningsmassen. Det er blant annet registrert branndører mellom trappegang og loft/kjeller som er utidsmessig og som ikke tilfredstiller dagens brannteknisk krav. De aktuelle tiltakene er priset inn i hver enkelt bygningsdel senere i rapporten.		H	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Brannsikkerheten i bygget er etter vår vurdering god, det er utført flere tiltak i nyere tid for å bedre brannsikkerheten som f. eks. felles brannvarslingsanlegg og nyere leilighetsdører med godkjent brannmotstand. Det er likevel behov for oppgraderinger for å bedre brannsikkerheten i bygningsmassen.				**1 år**	**-**

Grunn og fundamenter

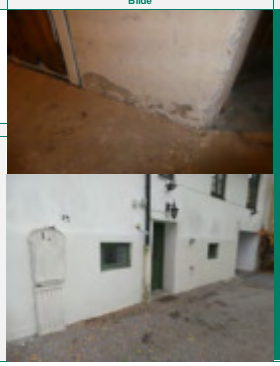
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
7	**212 Byggegrop - Radon**	Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3.	Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.		M	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området moderat til lav og grenser til områder med særlig høy aktomsomhetsgrad. Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.				**2-5 år**	**16 500**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
8	**216 Direkte fundamentering**	Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med varierende fundamentering. Byggegrunn antas å være komprimerte masser eller fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no består grunnen i området av hav og fjordavsetning. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.		L	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon, dog er det registrert mindre riss i gulv på grunn.				**-**	**-**

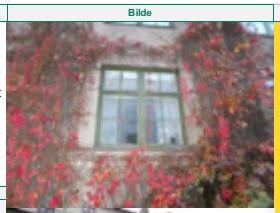
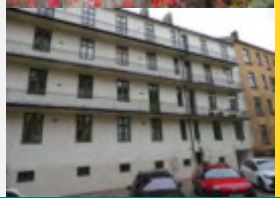
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
9	**217 Drenering og overvann**	Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Normal utførelse på oppføringstidspunktet var to rader med 2,5" drensrør i tegl uten muffe eller perforerte mufferør av betong. Ingen påkostninger registrert siden byggeår.	Det anbefales løpende rengjøring av overvannskummer og jevnlig vedlikeholdsspyling av dren/overvannsledninger. Langs kjellervegger er det registrert lokale skader som følge av fuktopptrekk og manglende kapilærbrytende sjikt, her anbefaler vi at det etableres drenerende sjikt langs kjellervegger for å unngå ytterligere skader på fasader.		M	**99**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Befarte kjellere fremsto som relativt tørre, kun med mindre symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Det er ikke meldt om større vanninnsig eller symptomer på funktinntrengning. Det ble registrert noe saltutslag på gulv, samt stedvise avflassinger av puss/maling på yttervegger og delevegger. Søk med fuktindikator ga kun mindre utslag. Dette anses som normalt. Overvann ledes trolig til kommunale overvannsledninger. Det ikke er foretatt kontroll av utvendige kummer de siste 5 år.	**20** **40** **60**			**2-5 år**	**26 500**

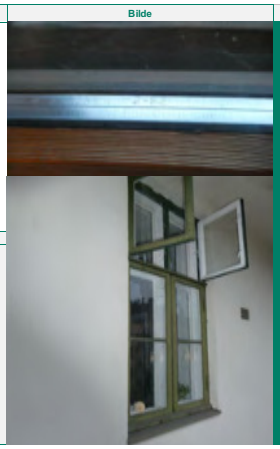
Vedlikeholdsplan med økonomi

Yttervegger

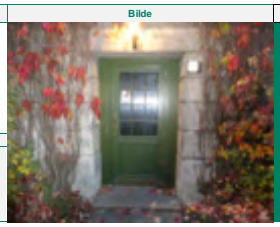
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
10	**231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av gråstein og tegl**	Her vurderes yttervegger og bærende vegger i kjeller/underetasjer. Ytterveggene er oppført som en kombinasjon av murt gråsteinsmur og teglsteinsvegg. Innvendige vegger bærevegger er oppført i tegl. Utvendig er veggene pusset og malt. Ingen kjente påkostninger.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.				L	99	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.						-	-

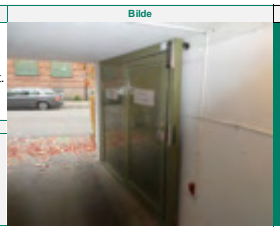
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
11	**231 Bærende yttervegger - Murfasader med murpuss**	Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Utvendig kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Bygget er konstruert med yttervegger av tegl (hullmur/masivmur) som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Innvendig er veggene utforet med rupanel og påmontert gips/tapet og utvendig overflatebehandling av murpuss og maling. Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.				L	99	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Befarte vegger fremsto i god stand med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon. Ytterveggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav jf. tetthet og isolasjonsverdi.	**40**	**60**	**80**			-	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
12	**231 Bærende yttervegger - Utvendig kledning**	Her beskrives og vurderes fasadene som er utført som klassisk murfasade i pusset/slemmet malt utførelse. Veggene er murt som klassisk masivmur/hullmur som var typisk konstruksjon på oppføringstidspunktet. Dette betyr at i tillegg til å være utvendig kledning fungerer muren som bærende veggkonstruksjon.	Det anbefales fasadevask og overflatebehandling av alle fasader, løs murpuss og mindre sprekker utbedres lokalt. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Dette innebærer at villvin på fasade mot Åsaveien må fjernes. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet.				M	99	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Fasadene fremstår i god stand med normal alder og værslitasje. Det er stedvis registrert mindre sprekker og riss samt avflassing murpuss. Langs fasade mot Åsaveien er ytterveggene dekket av villvin som strekker seg helt opp mot takfoten. Normal intervall for vedlikehold i form av overflatebehandling av malt puss er 10-16 år.	**20**	**40**	**60**			2-5 år	1 360 000

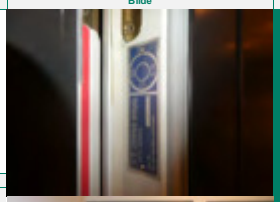
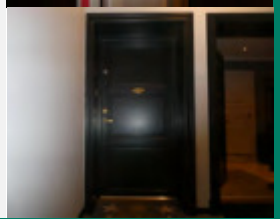
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
13	**234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer**	Her beskrives og vurderes vinduene i boligene. Det ble registrert vinduer med ramme og karm av trevirke, innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling, kontrollerte vinduer var utført med to-lags glass. Det er varierene alder på vinduene, kontrollerte vinduer var merket med produksjonsår 1982-85 og 2008, kontrollert balkongdør er fra 1985. Det ble også registrert noen eldre vinduer på fasade mot bakgården, dette er trolig originale vinduer fra byggeår.	Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det utskifting av de eldste vinduene. Her bør det gjøres en vurdering og opptelling av vinduer i hele bygningsmassen for å kartlegge antall vinduer som er modent for utskifting, normalt anbefales det utskifting av vinduer etter 40 år. Det avsettes en rundsum for utskifting av vinduer da omfanget er noe usikkert, øvrige vinduer som beholdes bør overflatebehandles.				L	99	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Vinduer fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning, det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer har behov for overflatebehandling, vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Vinduer fra 1982-85 har begrenset gjenværende brukstid men fourtsatt vedlikehold og maling kan disse benyttes i kommende periode. Vinduer eldre 40 år har utlevd sin levetid og står for utskifting. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede vinduer i relativt godt stand.	**20**	**40**	**60**			6-10 år	1 100 000

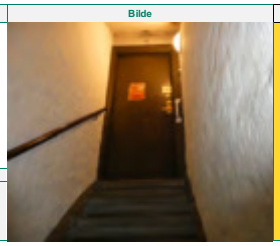
Vedlikeholdsplan med økonomi

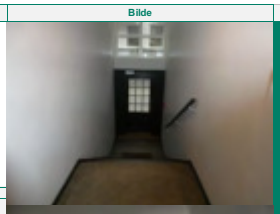
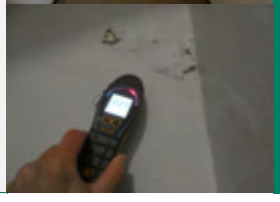
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
14	**234 Utv. Dører/vinduer/porter - Ytterdører**	Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier til trappeoppganger av tre med utadslående dør. Det er montert automatisk dørlukker på dørene og låskassen er utstyrt med elektronisk sluttstykke som er koblet opp mot callingsystem.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.				L	**99**	**16-20 år**
			Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
		Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt.	**20**	**30**	**40**			**6-10 år**	**15 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
15	**234 Utv. Dører/vinduer/porter - Port til bakgård**	Her beskrives og vurderes port fra Åsaveien inn til eiendommens bakgård. Porten er utført som sidehengslet aluminumsport med egen dør i portbladet i malt utførelse, porten har elektronisk portåpner.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av port.				L	**99**	**11 - 15 år**
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
		Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.	**20**	**30**	**40**			**6-10 år**	**12 400**

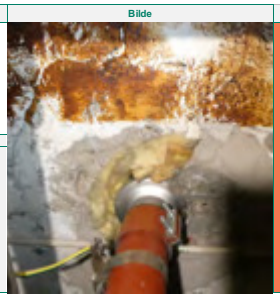
Innervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
16	**244 Vinduer, dører, foldevegger - Leilighetsdører**	Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann- og lydklassifiserte. Dørene er i utført med profilert, mørk overflate. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter i malt utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.			 	L	**99**	**21--> År**
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
		Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Det er ikke meldt om problemer med utettheter mellom karm og dørblad eller vanskligheter med å lukke dørene.	**20**	**40**	**60**			**-**	**-**

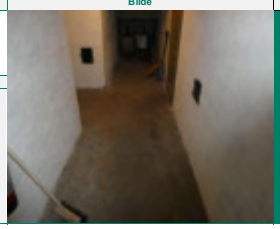
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
17	**244 Vinduer, dører, foldevegger - Branndører**	Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til loft og kjeller konstruert i treverk i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med fjærbelastning på hengselside.	Det anbefales å skifte dørene mellom trapperom og loft/kjeller. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres antall dører som skal skiftes ut. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.				M	**99**	**21--> År**
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
		Eldtre branndører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.	**20**	**30**	**40**			**6-10 år**	**258 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
18	**246 Kledning og overflate - Innvendige overflater**	Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Det er i alt 4 trapperom/inngangspartier. I tillegg kommer fellesområder i kjeller og loft. Veggene er primært i glattsparklet og malt utførelse på underlag av puss eller plater.	Det anbefales å utbedre følgeskader av lekkasjer fra brannbalkonger, dette må ikke igangsettes før man evt. har fått utbedret lekkasjene og det må sørges for at murkonstruksjon er tilstrekkelig tørket. Utover dette anbefales det løpende vedlikehold i form av flekkmaling.			 	L	**99**	**11 - 15 år**
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Veggene og himlinger fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det ble i trappeløp registrert symptomer på fuktskader i yttervegg, som ses i sammenheng med lekkasjer fra brannbalkonger. Det ble registrert fuktighet i vegg, malingsavflassing og oppsprekking. Utover dette er det registrert noe slagskader og bruksmerker som anses som normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.	**8**	**12**	**16**			**6-10 år**	**98 000**

Vedlikeholdsplan med økonomi

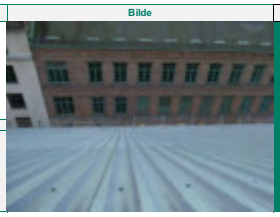
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
19	**248 Utstyr og komplettering - Brannsikring**	Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Brannbeskyttelsen skal forhindre brann- og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.	Det anbefales ytterligere undersøkelser, det ble registrert gjennomføringer mellom kjeller og 1 etasje med tilsynelatende manglende brannsikring. Det avsettes en rundsum for utvidet kontroll, evt. utbedringer vil komme i tillegg				H	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men det er registrert gjennomføringer som vi anbefaler blir kontrollert.						**1 år**	**11 500**

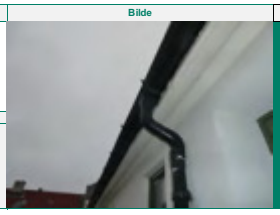
Dekker

		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
20	**252 Gulv på grunn - Kjellergulv**	Her beskrives og vurderes gulvene i underetasjer/kjellere. Gulvene er utført med gulv på grunn/plate på mark av armert betong. Ingen kjente påkostninger.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.				L	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Gulvene i kjeller er av ubehandlet betong og fremstår i normal stand ut fra det som bør forventes jf. alder. Det er registrert noe saltutslag og mindre riss i gulvoverflater men ikke utover normalt. Dagens krav er vesentlig strengere hva gjelder plan- og retningstolleranse, isolasjonevne og radonsikring.	**40**	**60**	**80**			**-**	**-**

Yttertak

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
21	**261 Primærkonstruksjon - Yttertak**	Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Bygningen har tak med saltakkonstruksjon av tre, det er benyttet sperrebindkonstruksjon anlagt på yttervegg og tverrliggende åser. Isolert undergurt, trolig 100-150 mm. Lufting er antatt ivaretatt med luftesjikt under tekking. Bærende taktro i form av trekledning.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.				L	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer.	**40**	**60**	**80**			**-**	**-**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
22	**261 Primærkonstruksjon - Tekking**	Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med korrugerte stålplater, tekkingen er komplettert med beslagsløsninger ved møne, gavlvegg, kilrenner og takfot. Videre er det en rad med doble snøfangere.	Ingen tiltak anbefales foruten kontroll av taket hvert annet år, det foretas reparasjon/utskifting av beslag, overganger, fugemasse.				L	**99**	**11 - 15 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Taket/takene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og værslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.	**40**	**50**	**60**			**6-10 år**	**44 000**

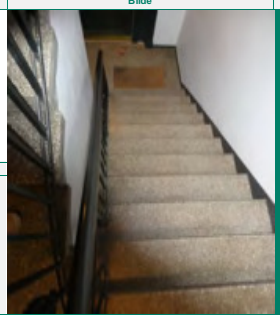
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
23	**261 Primærkonstruksjon - Takrenner/nedløp**	Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er ført i drensrør til eiendommens overvannsledninger.	Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.				L	**99**	**16-20 år**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand uten registrerte skader. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringstidspunktet.	**25**	**30**	**35**			**6-10 år**	**11 500**

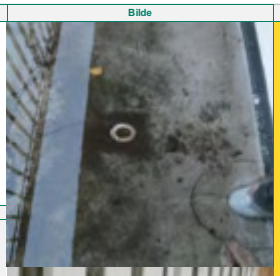
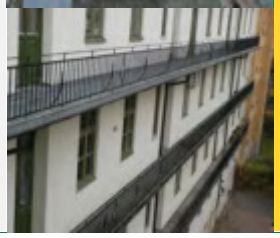
Fast Inventar

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
24	**271 Murte piper og ildsteder**	Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller og på loft, pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene delvis beslått med pipebeslag.	Det anbefales vedlikehold av alle piper i boligselskapet. Omfanget av tiltaket vil først kunne avdekkes etter anbefalt pipeundersøkelse. For å synliggjøre utgiftsposten utføres det et grovestimat, normalt vil en piperehabilitering koste ca. 100.000,- pr. pipeløp.				M	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på de aktuelle pipene og dette legges til grunn. Videre har beboere opplyst at de opplever trekkforholdene som varierende. Piper og ildsteder er tilsynelatende i god stand alder tatt i betraktning.	**30**	**40**	**50**			**2-5 år**	**25 000**

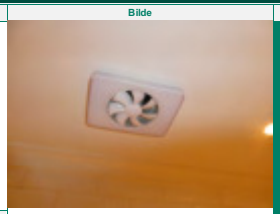
Vedlikeholdsplan med økonomi

Trapper Balkonger mm

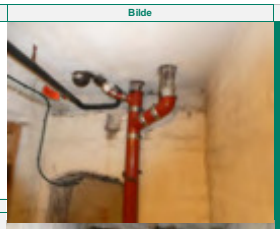
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
25	281 Innvendig trapper - Trapper og repos	Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i tofarget terrazzobelegg. Undersiden av trappen er malt. Smijernsrekkverk med stående spiler og malt håndløper i treverk.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Til orientering kan skadede trinn utbedres lokalt med produkter utviklet for utbedring av terrazzoskader. Utbedring av et trapperom med noen skader koster rundt 10 000,- eks. mva. Videre kan trappene bones/polleres for enklere rengjøring og et blankere utseende.		L	99	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.	15 / 20 / 30			-	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
26	284 Balkonger og verandaer - Brannbalkonger	Her beskrives og vurderes brannbalkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med dekker av betong med tekking av foliemembran og avrenning til sluk. Rekkverkene er utført i malt stål. Øverste brannbalkong er utført med heldekkende tekking av stålbeslag, antakelig for å unngå skader på tekkingen som følge av snø/isras fra taket eller annet.	Det anbefales rehabilitering av brannbalkonger. Det bør etableres nytt tettesjikt med tilstrekkelig oppbrett mot vegg og avslutning med beslag i forkant av dekkene. Videre bør det utføres stedvise utbedringer av løs murpuss og skader i betongen samt overflatebehandling av balkongdekkene fra undersiden. Det anbefales å utarbeide tilbudsbeskrivelse å innhente tilbud fra flere entreprenører og koordinere arbeidet med andre arbeider på fasaden. Det beregnes ett grovt estimat på rehabilitering av balkonger.	 	M	99	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det ble på befaringstidspunktet registrert flere symptomer på mangelfull fuktsikring av brannbalkonger, det er stedvis registrert fuktgjennomslag i betongdekker, skader i ytterkant av dekkene og fuktskader i yttervegg som følge av utett tekking. Det ble registrert overvann på flere av dekkene som følge av slukene ikke tok unna, dette skyldes trolig bare tett sluk og kan løses med rengjøring.	15 / 20 / 25			2-5 år	1 400 000

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
27	360 Luftbehandling - Ventilasjon	Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var stedvis utført med tilluftsventil i vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Videre er det antatt terskelfrie dører som sikrer overstrømning av luft mellom de ulike rommene. Kanalnettet er antatt av tegl. Ingen kjente påkostninger	Det anbefales rengjøring av kanalnettet mot slutten av denne vedlikeholdsperioden. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Det anbefales ved en evt. vindusutskifting av vinduer har spalteventil for tilluft. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	 	L	99	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via overstrømningsspalter i dører. Dog opplyses det at boliger i dag bygges med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og ventilasjonen er således utidsmessig. Det er opplyst om at ventilasjonsrørene ble renset sist i 2017.				6-10 år	72 000

Vedlikeholdsplan med økonomi

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
28	**Bunnledninger for sanitærinstallasjoner - Støpejern**	Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som støpejernsrør type SA.	Det anbefales vedlikeholdsspyling og kamerainspeksjon av bunn og uttrekksledninger. Ved en kamerainspeksjon vil det kunne avdekkes behovet for ytterligere tiltak som f.eks. rørfornying. Det avsettes en rundsum for spyling og kamerainspeksjon.				L	99	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte for sent å unngå oppgraving/ utskifting. Rørene er fra byggeår og er rundt 99 år.	**10**	**15**	**20**			**6-10 år**	**16 500**

Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
29	**401 Elektro generelt - Internkontroll**	Det elektriske anlegget i boligselskapet bærer preg av oppgraderinger og moderniseringer de siste årene. Det er bygget i henhold til "Forskrifter for elektriske anlegg" ved oppføringstidspunktet.	Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er en utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.				M	99	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Det elektriske anlegget virker å være i god stand, det anbefales at anlegget kontrolleres av godkjent elektroinnstallasjonsvirksomhet.						**2-5 år**	**14 500**

Husordensregler for Aasaveien 1 AS

Generelt

1. Aasaveien 1 AS består av 32 leiligheter fordelt på fire oppganger.
2. Nye beboere må sende kontaktdetaljer (fullt navn, epost og telefonnummer) til styret (på epost styretaasaveien1@gmail.com) umiddelbart, og senest to uker, etter overtakelse.
3. Nye beboere må påse at de får postkasseskilt som er like de øvrige skiltene. Skilt kan bestilles fra Postens skiltbutikk: Postkasseskilt stort, hvit. Gi beskjed til styret for endring av navn på ringeklokke.

Fellesarealer

Generelt

4. Tap av nøkler til fellesarealer meldes til styret omgående. Ved tap må aksjonær bekoste nye nøkler. Nøkler kan bestilles gjennom styret.
5. Hovedinngangsdørene, dører til kjeller og bakgård, samt innkjøringsport skal alltid holdes låst. Disse må ikke holdes åpne ved å sette gjenstander i åpningen; skal de holdes åpne for kortere perioder må dørpumpen kobles ut.
6. Lyspærer i fellesareal (herunder kjeller og loft) skiftes av styret eller beboere, gi beskjed ved behov. Beboere er selv ansvarlige for å skifte lyspærer i egne boder.
7. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles loftsrom og kjellerrom skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for gjenstander tilhørende beboerne. Beboere som har behov for midlertidig oppbevaring i fellesrom bes ta kontakt med styret for nærmere avtale.
8. Barnevogner skal ikke settes i oppgangene, men kan oppbevares under trapp i kjeller. Sykler skal settes i sykkelrom i kjelleren (oppgang B for oppgang A og B og oppgang D for oppgang C og D) eller i sykkelstativer i bakgården. Bildekk kan oppbevares i felles sykkelrom dersom det er plass, og forutsatt at de er merket med navn og leilighetsnummer.
9. Trimrom kan brukes av beboere. Rengjøres og holdes ryddig av hver bruker.
10. Verksted/fellesbod i kjelleren i A-oppgangen kan brukes av beboere. Rengjøres og holdes ryddig av hver bruker og lånt verktøy returneres.

Trappeoppganger

11. Ved flytting av møbler, oppussing etc. må det tas hensyn til malte vegger, dører, listverk etc. Skader på gulv og vegg som påføres, må rettes opp av den enkelte beboer. Relevant maling finnes i fellesbod under A-oppgang.

12. Det finnes en oppslagstavle i hver oppgang. Viktig informasjon vil bli hengt opp her og beboere kan selv benytte tavlen til å formidle beskjeder.

Loftsrom

13. Loftsluker skal holdes lukket.
14. Tørkeloftet må gjerne benyttes, men husk at tøyet skal tas ned når det er tørt. Tøy som er så vått at det drypper må ikke henges opp.
15. Lyset på loftet skal være avslått utenom bruk.
16. Sikkerhetslås (låsen som ikke smekkes i lås) skal være låst til enhver tid.

Kjeller

17. Hovedsikringsskap står i kjellerkorridor. Beboere må påse at sikringsskapdøren blir forsvarlig lukket etter bruk. Barn må ikke få lett adkomst til skapet.
18. Lys i kjeller skal være avslått utenom bruk.
19. Sikkerhetslås (låsen som ikke smekkes i lås) skal være låst til enhver tid.

Bakgård

20. Bakgården skal holdes fri for avfall og lufting av hunder i bakgården er forbudt.
21. Kun husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Ikke legg søppel utenfor søppelkassene. Fjerning av større gjenstander må besørges av den enkelte beboer. Fordel avfall i begge beholdere slik at de ikke blir overfylt.
22. Aviser og returpapir kastes i spesialkassene for dette formålet. Sørg for at pappesker og lignende foldes sammen og brettes slik at de tar minst mulig plass. Fordel avfall i begge beholdere slik at de ikke blir overfylt.
23. Brannbalkongene mot bakgården fungerer som rømningsvei og må holdes fri for bord, stoler og andre elementer som kan hindre fri ferdsel.

Fasaden

24. Styret besørger det generelle vedlikeholdet av villvinen. Beboere har anledning til enkel trimming av villvinen rundt egne vinduer og balkonger, som samtidig ikke endrer fasadens karakter.
25. Tepper eller lignende skal ikke henges opp på balkongene mot Åsaveien over lengre tid.

Dyrehold

26. Beboere må søke styret om tillatelse for dyrehold i gården. I tilfeller hvor dyr skaper sjenanse for naboer kan Styret gjøre en revurdering av innvilget dyrehold. Dyr i fellesarealene skal begrenses til et minimum. Se også avsnitt "Bakgård" punkt 18 som forbyr lufting av hunder i bakgården.

Parkering

27. Parkeringsplassene eies av alle Aasaveien 1 AS og kan leies av beboerne. Parkeringsplassene tilhører ingen spesiell leilighet og kan heller ikke benyttes i salgsøyemed.
28. Søknad om å disponere gårdens parkeringsplasser sendes skriftlig på mail til styret og behandles i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

Dugnad

29. Det arrangeres dugnad to ganger i året, som regel i mai og oktober/november. Styret oppfordrer beboerne til å stille opp på denne.

Leilighetene

30. Det skal være ro i leilighetene og ellers i gården for øvrig mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.
31. Vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdør til leiligheter er hver enkelt aksjonærs ansvar. Nye inngangsdører skal være i henhold til de spesifikasjoner (farge, utforming, tykkelse, etc.) som gjelder for øvrige gårdens dører. Spesifikasjoner kan fås ved henvendelse til styret.
32. Aksjonæren er ansvarlig for å holde leiligheten i forsvarlig stand og for å sørge for vedlikehold av rør, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater. Aksjonærene plikter å fremlegge dokumentasjon til selskapet (ved styret) på at arbeider er utført av autoriserte fagfolk i tilfeller hvor loven forlanger dette.
33. Det er kun reparasjon og vedlikehold av selskapets fellesinstallasjoner som går gjennom den enkeltes leilighet som er selskapets ansvar. Dette gjelder for eksempel felles rør (stigeledningsrør og soilrør) og felles ledninger. Reparasjon og vedlikehold av fellesinstallasjoner skal kun skje i styrets regi og skal dermed ikke utføres av den enkelte beboer. Ved skade på selskapets fellesinstallasjoner skal styret få beskjed umiddelbart. Aksjonæren plikter å gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike fellesinstallasjoner. Aksjonærene kan kontakte styret for ytterligere informasjon om dette.
34. Brannvarslingsenhetene i leilighetene skal ikke fjernes eller demonteres. Det er heller ikke tillatt å demontere sokkelen. Vær varsom med støv og damp i nærheten av enheten. Ved oppussing eller lignende kan enheten dekkes til.
35. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å ha forsikringsmessig trygge låser i sin ytterdør, samt forskriftsmessige røykvarslere og brannslukkingsapparat.
36. Adgang til og reglene for utleie er nedfestet i vedtektene til Aasaveien 1 AS. Eventuell utleie krever styrets samtykke.
37. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av

vedkommendes husstand, herunder leietakere eller andre han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

[Vedtatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2023]

VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAPET
Aasaveien 1

Sist revidert i ordinær generalforsamling 04.04.2024

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål
Selskapets navn er Aasaveien 1 A/S. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer
Selskapets aksjekapital er kr 170 500.-, fordelt på 341 aksjer á kr 500.-, fullt innbetalt og pålydende navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk
Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre
En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands- felleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nek- tes uten saklig grunn.

Husordensregler fastsettes av generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, og utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Utskifting av vinduer og ytterdører til leilighet utføres i den stand som er vedtatt av styret.

Aksjeeieren skal kunne dokumentere at utførte arbeider som krever autorisasjon (våtrom,elektriske anlegg) er utført av autorisert fagperson.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskift- ninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Estetiske endringer av fasaden, som oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En andel av bygårdens pipeløp er ikke lenger aktive og klassifisert som uforsvarlige å bruke. Det er kun tillatt å anlegge ildsted tilknyttet de aktive pipene. Det kreves skriftlig godkjennelse fra styret før arbeid med å anlegge nytt ildsted, endring av ildsted eller flytting av ildsted igangsettes. Søknaden vurderes på bakgrunn av hva slags ildsted som skal monteres, effekten på ildstedet, kapasiteten på pipeløpet ildstedet skal tilkobles og hvilken aktør som skal utføre arbeidet. Når godkjenning fra styret foreligger og arbeidet er sluttført skal kopi av monteringsbevis leveres til styret.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige av- gifter med mer.

Felleskostnadene fordeles etter aksjefordelingen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser, for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Dette gjelder kun heftelser som har fått rettsvern etter 15. august 2005.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravi- kelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. (Borettslagsloven § 5-22.)

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eien- dommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravi- kelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst to uker. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet sak(er) på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret før fristen satt av styret for innmelding av saker til generalforsamling.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer og leder.
- valg av revisor.
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minsten annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire styremedlemmer. Generalforsamlingen skal også velge minst ett varamedlem. Varamedlemmene har forslags- og talerett, og har stemmerett når det foreligger forfall fra styremedlemmer.

Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og velges for ett eller to år om gangen.
Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for for- valtningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

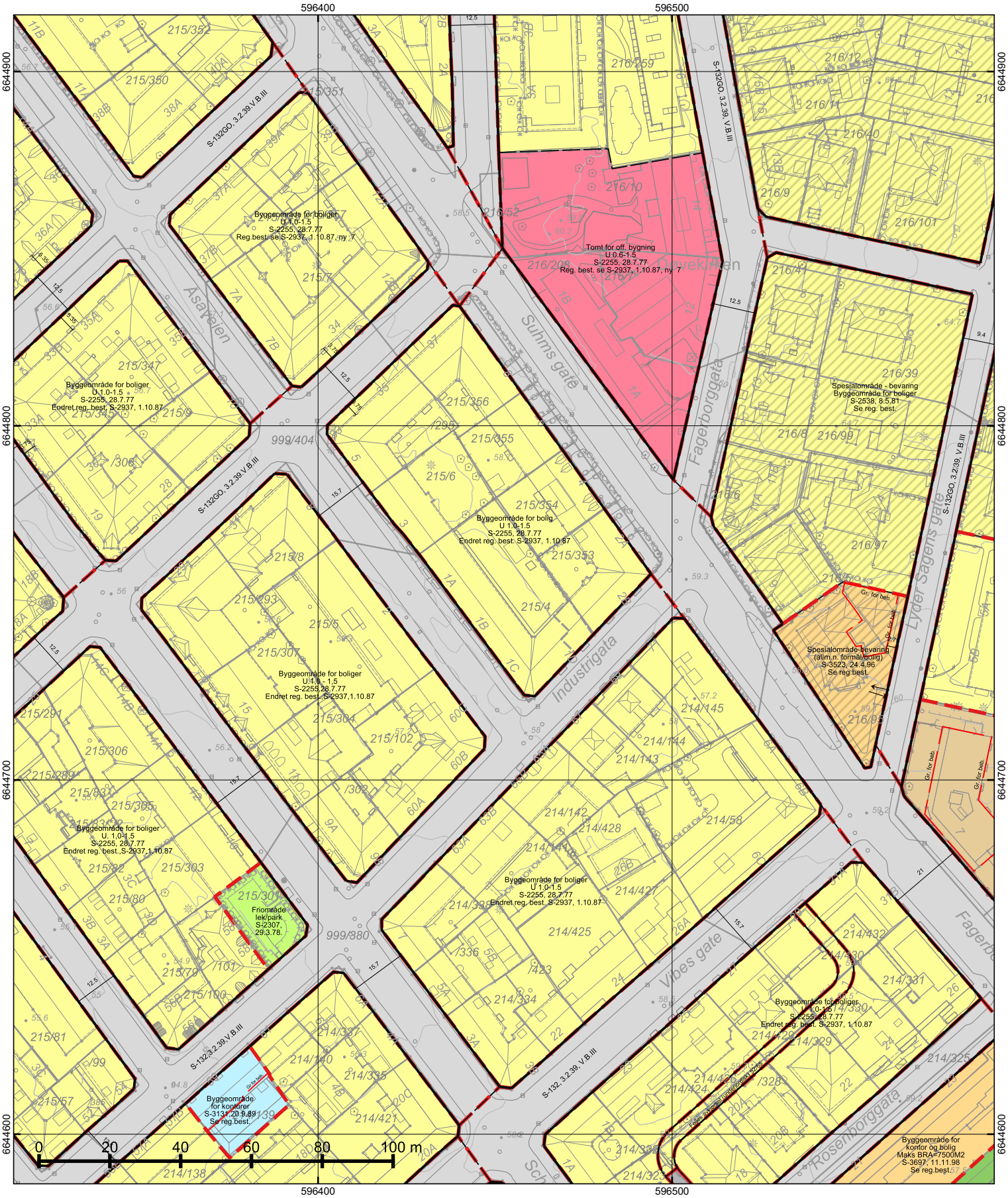
7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder. Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

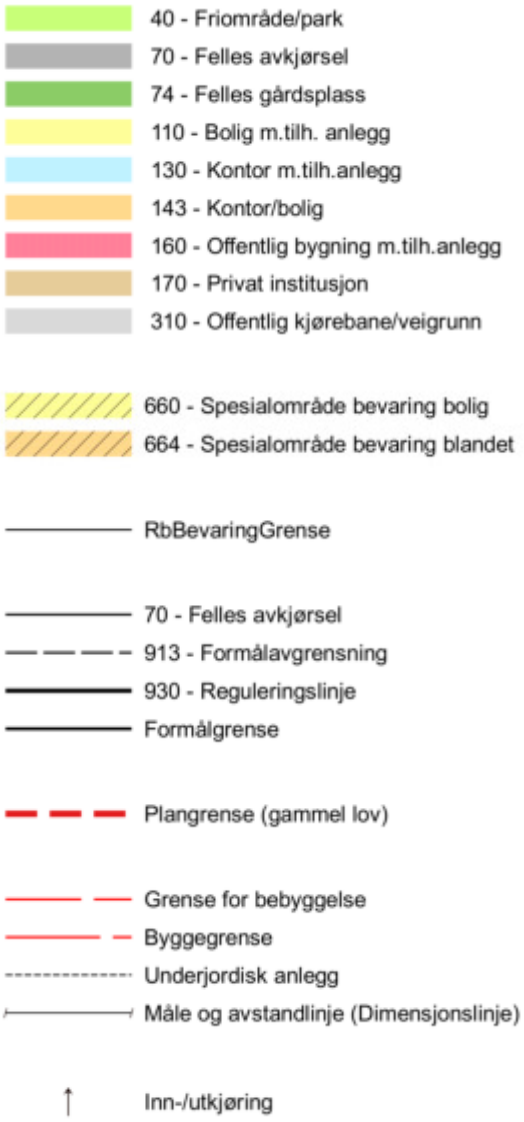
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138592/ 86505800
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3003313
Adresse: ÅSAVEIEN 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/4

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138592/86505800
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Kristine Myhrvold
ÅSAVEIEN 1A

Dato: 18.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505800
8314996

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20250217 for ÅSAVEIEN 1A.

GNR. 215 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1899.

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

1336 m²

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

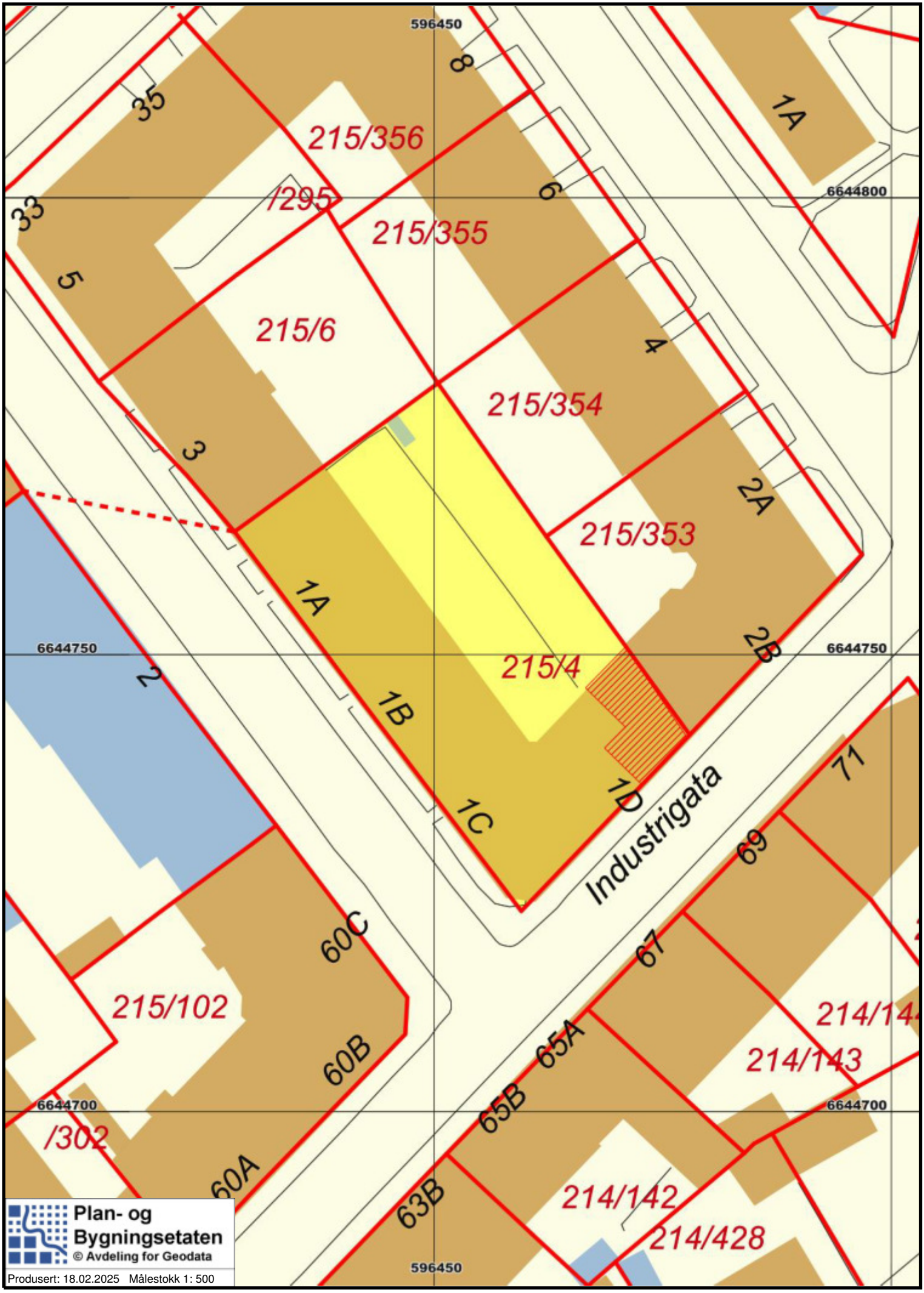
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 18.02.2025 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herseltsgate 19[illegible] 115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leiligheter og innsetting av dör i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Åsaveien 1 C,		77/3511

Byggherre

Nils Langmo,
Åsaveien 1 C,

Oslo 3

Ansvarshavende

d.s.

PMB/TL
Dato

2.februar 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisitet.

[illegible]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
	202310535 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse: ÅSAVEIEN 1A
Tiltakshaver: AASAVEIEN 1 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 215/4/0/0
Søker: Pipe Eksperten As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsaveien 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av ni piper, mottatt 30.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202310535			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Piper som skal rehabiliteres			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AASAVEIEN 1 AS, c/o Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsaveien 1 B
Aksjebrevnr. 20-26 (09) Orgnr. 934471237 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0079

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 91 64 95 80

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater