VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Meglerbrev
Årsrapport 2023
Protokoll årsmøte 2023
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattester
Original byggetegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Åssiden Terrasse 22, 1160 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 645

Andelsnummer 191

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 45 m²



Befaringsdato: 24.07.2023 **Rapportdato:** 02.08.2023 **Oppdragsnr.:** 13372-3551 **Referansenummer:** CV1412

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Gyldig rapport
02.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

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

2-roms andelsleilighet i terrasseblokk oppført i 1981. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 3.etg og består av entre, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt balkong på ca. 11,5 m² og utebod på ca. 2 m². Boligen disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 2,6 m² og 1 matskap i felles kjølerom samt 1 garasjeplass.

Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2022: Malt felles oppgang i regi av borettslaget
2020: Oppgradert kjøkkeninnredning med nye fronter, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur samt høyskap med integrert mikrobølgeovn og stekeovn
2020: Pusset opp bad/wc inkl. nytt sluk og membran (utført av Internsikring AS og Nordstrand bad)
2020: Lagt nytt laminatgulv i entre, soverom og stue/kjøkken
2020: Malt vegger og himlinger
2020: Nye innerdører
2020: Satt inn skyvedørsgarderobe i entre og soverom
2020: Ny panelovner i stue
2019: Malt utvendig fasade i regi av borettslaget
2018: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2018: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2018: Montert ny solmarkise
2017: Oppgradert sikringsskap og lagt opp stikkontakt på terrasse (Oslo Elektriker Service, det foreligger samsvarserklæring).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

Gå til side

UTVENDIG

Terrasseblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført 1981. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Gavlvegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i murverk-/betong, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Utvendige fasader kledd med teglstein og trepanel. Fasader renovert og etterisolert i 2018-19. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten felles oppgang med trapper og reposer i betong belagt med banebelegg. Malte trevinduer med 3-lags datert 2018. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2018. B30 brannklassifisert entredør i eik e.l fra byggeår, datert 1981. Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt terrasse på ca. 11,5 m². Balkongdekke i betong. Støpt blomsterkasse med rekkverk av stål. Tilgang til utebod på ca. 2 m². Det er montert manuell betjent solmarkise og strømuttak.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: 1-stav laminatgulv i entre, soverom og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med bilde-/fototapet i soverom. Himling: Malt puss/betong i alle rom. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entre. Skyvedørsgarderobe i soverom.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc fra 2020. Flislagt gulv med varmekabler (60x60 cm). Nedfliset dusjsone. Vegger kledd med 60x60 cm fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med sorte glatte laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018-2020 med hvite/grønne glatte fronter og grå laminerte benkeplater fra 2020. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfeldt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Sort kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannsbereder fra fellesberedere i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap. Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. 230 V systemspenning. Elektrisk anlegg er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovn i stue og varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia kabel-tv og internett tilknytning. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3.Etasje	45	45	0
Sum	**45**	**45**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

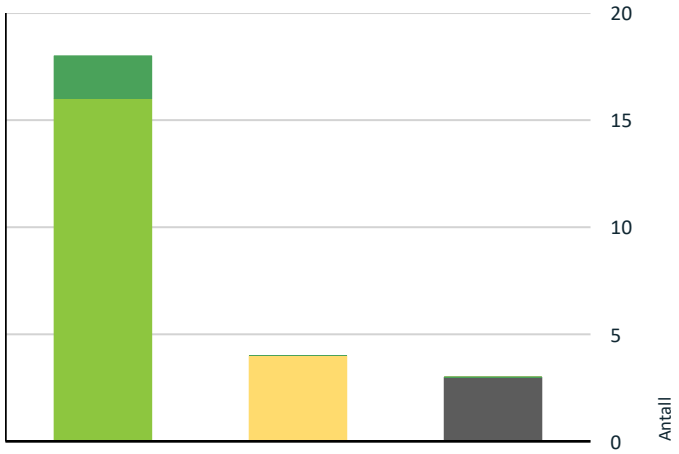
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

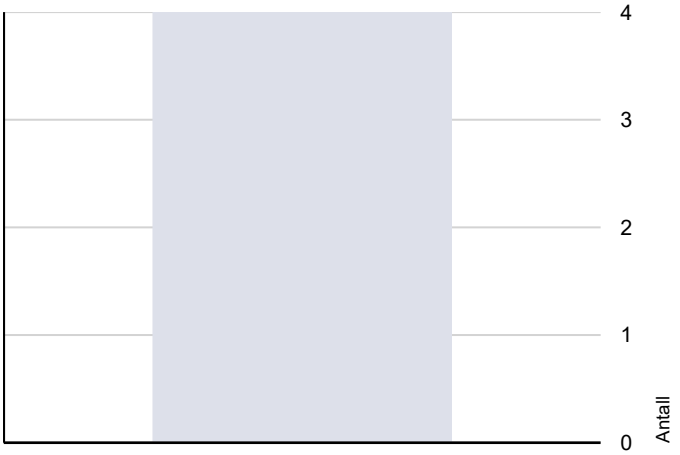
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/wc Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - Entredør Gå til side

Det er avvik:

Entredøren har oppnådd forventet levetid. Stedvis slitasje grunnet elde. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk ved terrasse ble målt til ca. 90 cm. Dagens krav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet i stue/kjøkken.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Tilnærmet flatt gulv - ca. 2 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer
TG 1

Malte trevinduer med 3-lags datert 2018. NorDan vinduer bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører
TG 1

Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2018. Malt karm og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - Entredør
TG 2

B30 brannklassifisert entredør i eik e.l fra byggeår, datert 1981.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entredøren har oppnådd forventet levetid. Stedvis slitasje grunnet elde. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt terrasse på ca. 11,5 m². Balkongdekke i betong. Støpt blomsterkasse med rekkverk av stål. Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm. Panelt yttervegg mot stue, soverom og utebod. Tilgang til utebod på ca. 2 m². Det er montert manuell betjent solmarkise og strømuttak. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk ved terrasse ble målt til ca. 90 cm. Dagens krav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold
TG IU

Terrasseblokk over 3 etasjer, underetasje og kjeller oppført 1981. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Gavlvegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i murverk-/betong, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Utvendige fasader kledd med teglstein og trepanel. Fasader renovert og etterisolert i 2018-19. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten felles oppgang med trapper og reposer i betong belagt med banebelegg. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Gulv: 1-stav laminatgulv i entre, soverom og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med bilde-/fototapet i soverom. Himling: Malt puss/betong i alle rom. Det ble lagt nytt laminatgulv, samt malt vegger og himlinger i 2020. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet i stue/kjøkken.

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.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

Innvendige dører

TG 1

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Nye innerdører i 2020. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre. Skyvedørsgarderobe i soverom. Nye garderobeskap i 2020. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i 2020. Våtromsarbeid utført av Internsikring AS og Nordstrand bad. Det ble da byttet sluk og membran, lagt fliser og satt inn ny baderomsinnredning. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger kledd med 60x60 cm fliser og himling med malte plater og downlights. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med varmekabler (60x60 cm). Nedfliset dusjsone. Normal slitasjegrad.



Fallforhold ca. 112 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 115 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Tilnærmet flatt gulv - ca. 2 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.



Plastsluk med klemring og synlig membran

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med sorte glatte laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i plast type rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap lokalisert bak vaskemaskin. Avløpsrør i pvc/plast. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegger og soverom med skyvedørsgarderobe, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite/grønne glatte fronter og grå laminerte benkeplater fra 2020. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfeldt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Sort kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Kjøkkeninnredningen ble oppgradert med nye fronter, benkeplater, oppvaskkum, kjøkkenarmatur samt høyskap med integrert mikrobølgeovn og stekeovn i 2020. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med kullfilter og mekanisk avtrekk med ventil til felles anlegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilknyttet vannfordelerskap lokalisert på bad/wc. Fordelerskapet har overløp til badegulv med sluk. Røranlegget er oppgradert i 2018-2020. Røranlegget og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Innvendig røranlegg er oppgradert i 2018-2020. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Soilrør er borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Varmesentral

TG IU

Varmtvannsbereder fra fellesberedere i kjeller. Varmtvann inkludert i felleskostnadene. Felles varmtvannsbereder, varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

Andre installasjoner

TG 1

Elektrisk oppvarming med panelovn i stue og varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Telia kabel-tv og internett tilknytning.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

230 V systemspenning. Elektrisk anlegg er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 32 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017 i regi av Hafslund.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2017: Oppgradert sikringsskap og lagt opp stikkontakt på terrasse (Oslo Elektriker Service, det foreligger samsvarserklæring).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent. Det er ikke utført arbeid på elektrisk anlegg under nåværende eiers botid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Se pkt. over.
5. 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.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei.
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 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
3.Etasje	45	45	0	Entré , Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken	
Sum	45	45	0		

Kommentar

3.Etasje: Entre, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt terrasse på ca. 11,5 m² og utebod på ca. 2 m² (tilleggsareal, ikke medregnet i BRA).

Bod/fellesareal: 1 kjellerbod (nr. 3075) på ca. 2,6 m² og 1 matskap i felles kjølerom (tilleggsareal). 1 garasjeplass.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Boder i fellesareal er tilleggsareal og medregnes ikke boligens arealoppsett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2023	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Anneline Jacobsen	Kunde

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	645		0	26022.7 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Åssiden Terrasse 22

Hjemmelshaver
Åssida Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3075/Åssida Borettslag	948973693	3075	OBOS Eiendomsforvaltning. Tlf. 23 16 51 04	Anneline Jacobsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
191	100	80 900	15 798	*31.12.2022*	179 000	*01.07.2023*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms borettslagsleilighet i toppetasje (3.etasje) i terrasseblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordseter/Nordstrand i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med buss- og trikkeforbindelser. Gangavstand til dagligvarebutikkene Spar på Kastellet og Matkroken. Nærhet til Kastellet barne- og ungdomsskole, Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Kort avstand til Holtet, Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og ved Ekebergsletta, samt flere badeplasser ved Oslofjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 26.023 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeplass, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 3.101,- pr.md (inkl.bl.a. varmtvann, kabel-tv, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld samt øvrige driftskostnader for borettslaget m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer følger 1 kjellerbod (nr. 3075) på ca. 2,6 m² og 1 matskap i felles kjølerom, samt tilgang til felles sykkelbod, fellesvaskeri og felles selskapslokale i borettslaget.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass (nr. 3075) i felles garasjeanlegg under bygningsmassen. Ellers gjesteparkering på felles biloppstillingsplass og parkering på området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av lavblokker og småhusbebyggelse. Åssida Borettslag består av i alt 205 andelsleiligheter fordelt på rekkehus og terrasseblokker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2023	Egenerklæring er fremvist	Ingen	0	Nei
Megler	28.07.2023	Boliginformasjon fra megler	Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer	01.08.2023	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen	0	Nei
Egne observasjoner	24.07.2023	Besiktigelse	Ingen	0	Nei
Eier	24.07.2023	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

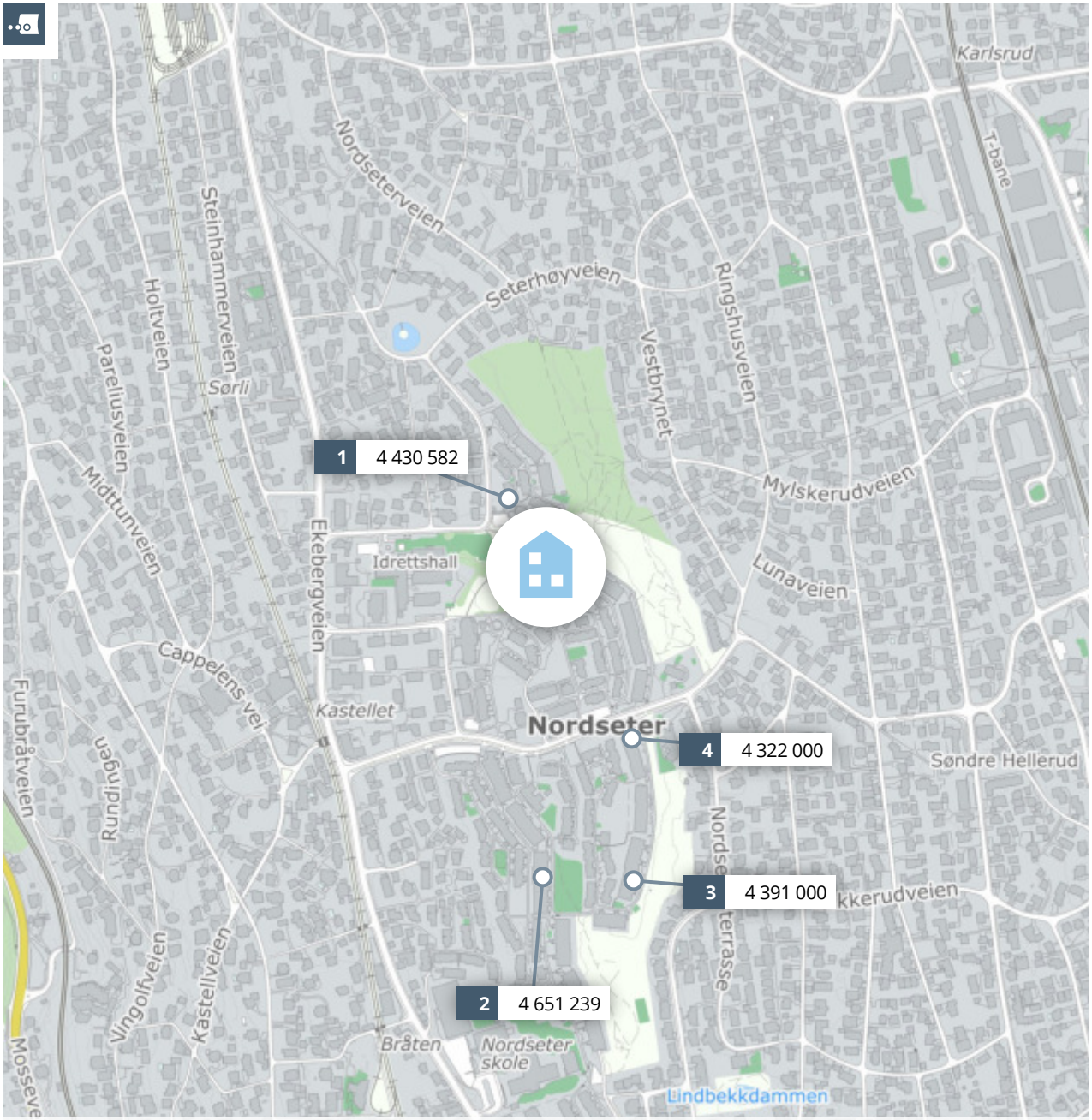
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CV1412

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅSSIDEN TERRASSE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.08.2023

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: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åssiden terrasse 22, 1160 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1981

GNR 157 BNR 645 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

4 100 000

179 000	4 279 000	95 089
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	45 m²
BRA	47 m²
Byggeår	1981

Fellesutgifter	3 101
Formue	15 798
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Birger Olivers vei 24 E 48 m² 1984 1. etg 1 sov				11.01.2023	4 200 000	**4 400 000**	30 582	4 430 582	**92 304**
2	Ivar Knutsons vei 46 45 m² 1978 3. etg 1 sov				08.03.2023	4 500 000	**4 350 000**	301 239	4 651 239	**103 361**
3	Nordsetergrenda 15 C 45 m² 1981 4. etg 1 sov				30.05.2023	3 975 000	**4 200 000**	191 000	4 391 000	**97 578**
4	Nordsetergrenda 1 A 45 m² 1980 3. etg 1 sov				23.09.2022	4 200 000	**4 150 000**	172 000	4 322 000	**96 044**

En stilren 2-roms toppleilighet med solrik terrasse og usjenert beliggenhet i 3. etg. Leiligheten er pent oppusset i 2018-2020 med bl.a. nytt kjøkken, nye overflater og renovert baderom. Videre har leiligheten har en god planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, store vindusflater samt flott utsikt. Garasjeplass i lukket og videoovervåket anlegg med mulighet for å etablere lader for el-bil medfølger. Kort vei til både Sæter, Holtet og Lambertseter senter.

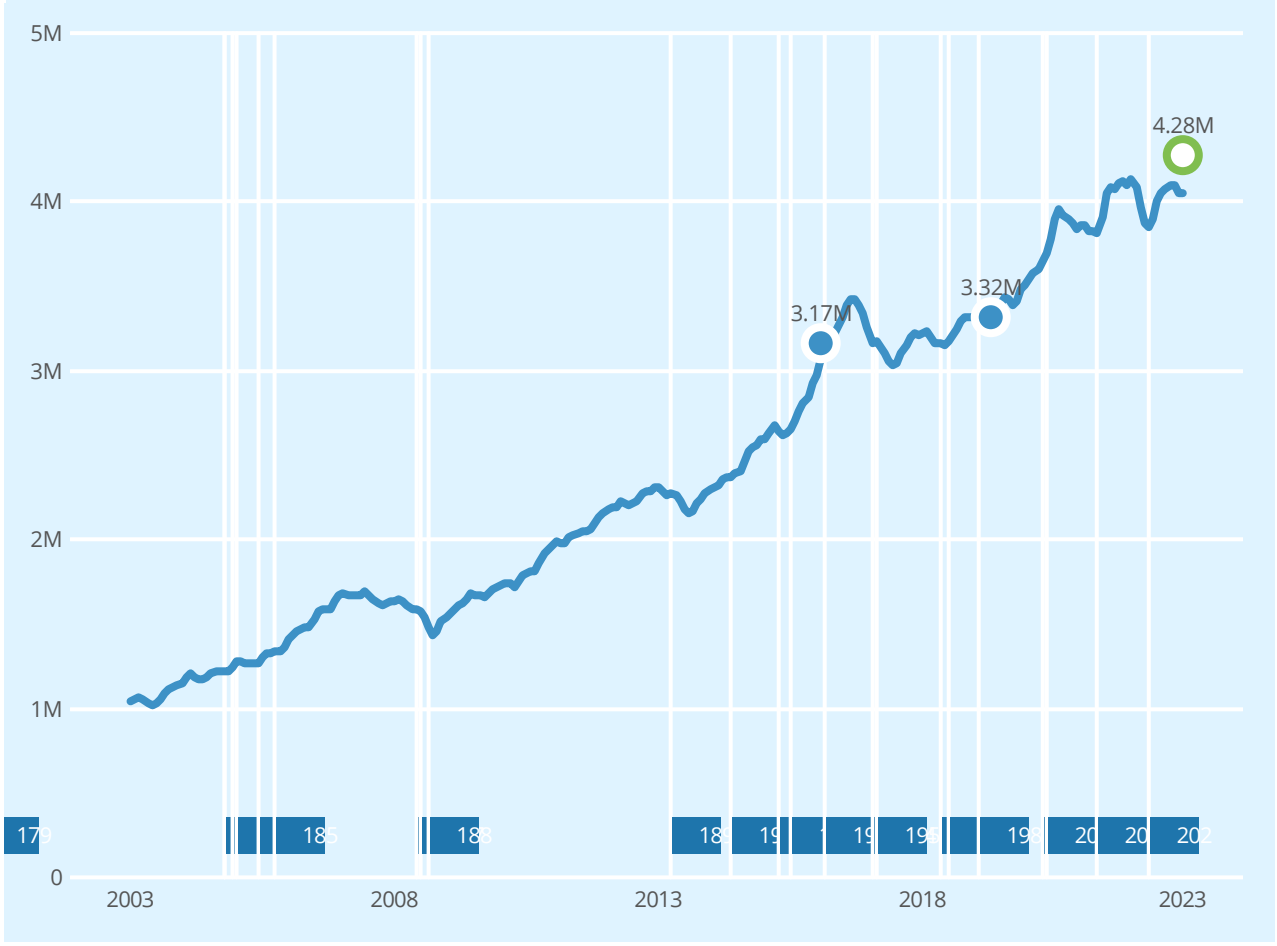
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+195 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2019	08.11.2019	06.12.2019	3 250 000	3 150 000	171 000	3 321 000	203
24.06.2016	05.07.2016	01.08.2016	2 600 000	3 050 000	116 000	3 166 000	

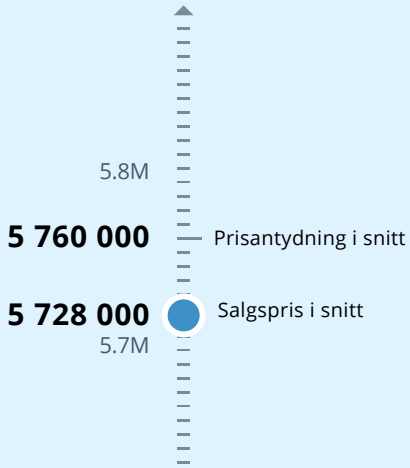
203 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Stort sett pusset opp alt.

Leiligheter til salgs i SETERHØGDA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SETERHØGDA grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38230478

Adresse	Åssiden terrasse 22		
Postnummer	1160	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	**Polise/avtalenr.**	6648317
Selger1fornavn	Anneline	**Selger1etternavn**	Jacobsen

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Internsikring AS og nordstrand bad

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny membran, fliser og baderomsmøbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Lagt ny membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.07.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Det er mulig å bestille gjennom boretslaget for instalasjon på egen p-plass i garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.07.2023

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Da vi skulle starte oppussingen av leiligheten i 2019 ble det en vannlekkasje på kjøkkenet. Vannlekkasjen ble raskt oppdaget, og det ble straks benyttet vannsuger for å fjerne vannet, samt satt opp 2 varmevifter for å tørke. Det ble utført kontroll av betongen hvor det ble borret og satt ned sonder for å kontrollere om det var tørt og/eller fukt. Dette i regi av forsikring gjennom boretslaget. Leiligheten ble klarert og gulv og lister ble så gjort av fagfolk fra recover

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.07.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Jacobsen, Anneline

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.07.2023

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Øystein Opheim
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3001746@usermail.webmegler.no

7285135 488/3075 19.07.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.07.2023.

Boligselskap:	488 Åssida Borettslag
Organisasjonsnr:	948.973.693
Andelseier:	Anneline Jacobsen
Leieobjektnr:	3075
Adresse:	Åssiden Terrasse 22, 1160 OSLO
Andelsnummer:	191
Borettsinnskudd:	kr 80.900,–
Hjemmeside:	http://www.aassida.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret vedtok i juni 2023 å øke felleskostnadene og leietillegg påbygg med 16 % fra 01.08.2023
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene.
- Ta kontakt med styret i borettslaget ved skifte av bereder.
- Nøkler og skilt, ta kontakt med styret.
- I borettslaget har alle leiligheter, unntatt noen få, garasjeplasser. Det er også parkeringsplasser utenfor parkeringshuset.
- Det er vedtatt retningslinjer for utbygging av rekkehusene. Kontakt styret
- Rehabilitering av terasseblokkene, kontakt styret for mottak av vedlikeholdsplan (for 2017-2028 som beskriver arbeidene). Tiltak som er gjort er i henhold til vedlikeholdsplan
- Borettslagets bruker vibbo.no i sin kommunikasjon med andelseiere: logg inn på vibbo.no og registrer deg som ny andelseier
- Rådgiver heidi.svendsen@obos.no; godkjenner nye andelseiere på vegne av borettslaget

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987219710A		59.587.932,-	26 år 6 md.	12		Flyt	4,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.101,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.004,-
Trappevask	70,-
Kabel-tv	27,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.582,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	76,-	4.528,-	15.798,-	179.777,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBAN-83987219710	178.945,-	961,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2023

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 OSLO, e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens

tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.769,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

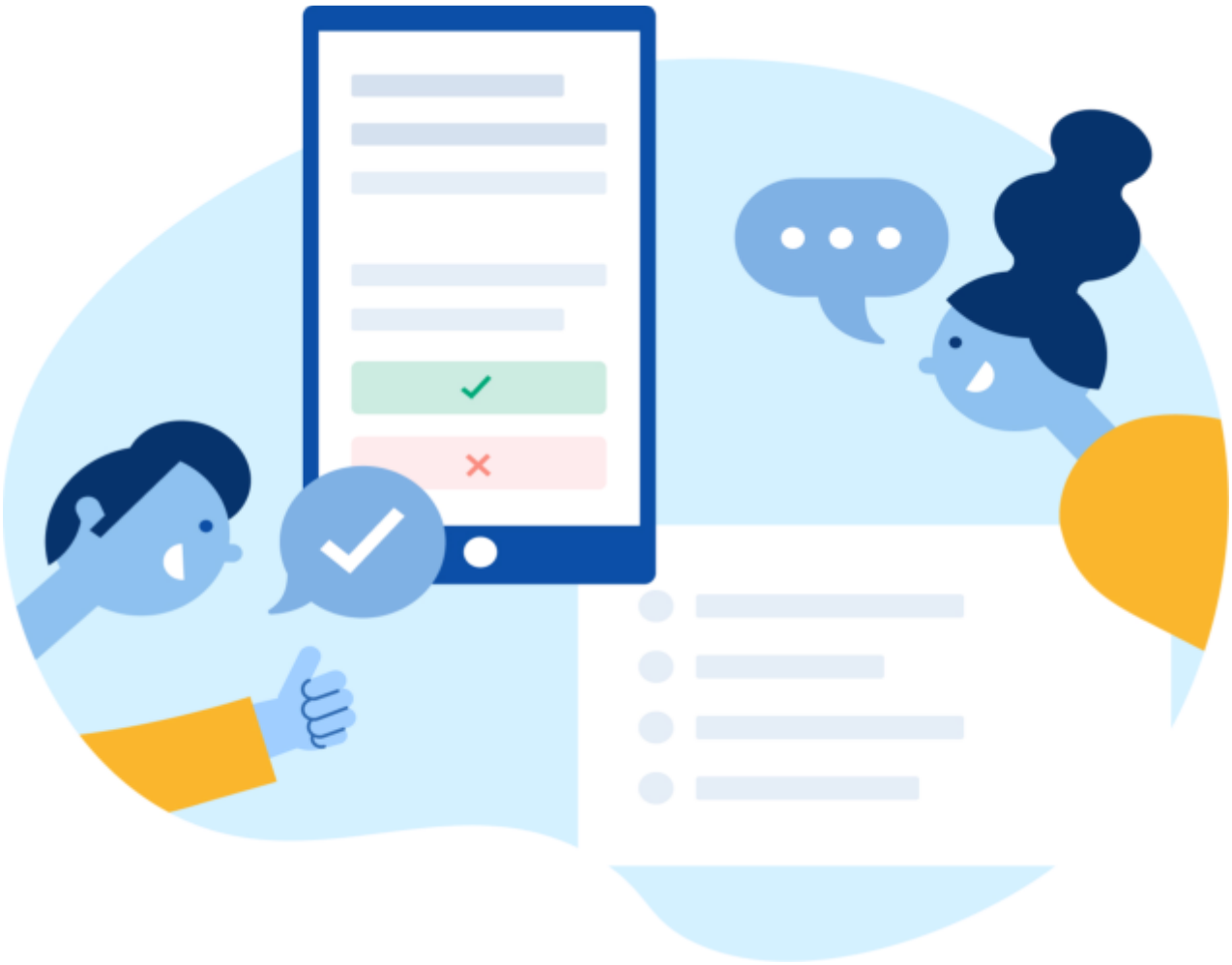
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____

Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSRAPPORT 2023



Årsmøte 2023

Åssida Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2023

Selskapsnummer: 488

Velkommen til årsmøte i Åssida Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/488

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomiteen
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Åssida Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rolf Iver Mytting Hagemoen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Anita Collett og Jan Tobiassen

Forslag til vedtak
Anita Collett og Jan Tobiassen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 0488 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen fikk ved en feil ikke honorar for perioden 2021/2022, det er derfor foreslått kr 6000 i honorar til valgkomiteen for perioden 2021/2022 og kr 6000 i honorar til valgkomiteen 2022/2023

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Iver Mytting Hagemoen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Giselle Turid Jensen
- Tobias Edborg-Torjussen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Berit Christensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Kraglund
- Roy Hagen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anders Langseth
- Lene Eirin Dahler

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Rolf Iver Mytting Hagemoen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Daae

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Iver Mytting Hagemoen	Åssiden Terrasse 28 C
Nestleder	Anders Daae	Åssiden Terrasse 48 A
Styremedlem	Tobias Edborg-Torjussen	Åssiden Terrasse 36 A
Styremedlem	Giselle Turid Jensen	Åssiden Terrasse 32 C
Styremedlem	Arne Rein Johansen	Åssiden Terrasse 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Mette Sagen	Åssiden Terrasse 18
Varadelegert	
Rolf Iver Mytting Hagemoen	Åssiden Terrasse 28 C

Valgkomiteen

Lene Dahler	Åssiden Terrasse 30 E
Heidi Morken Ricanek (trakk seg i perioden)	Åssiden Terrasse 48 B

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
Styret kan også kontaktes på e-post styret@aassida.no

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

Generelle opplysninger om Åssida Borettslag
Borettslaget består av 205 andelsleiligheter.
Åssida Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948973693, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
157 645

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Åssida Borettslag har én ansatt i midlertidig stilling.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

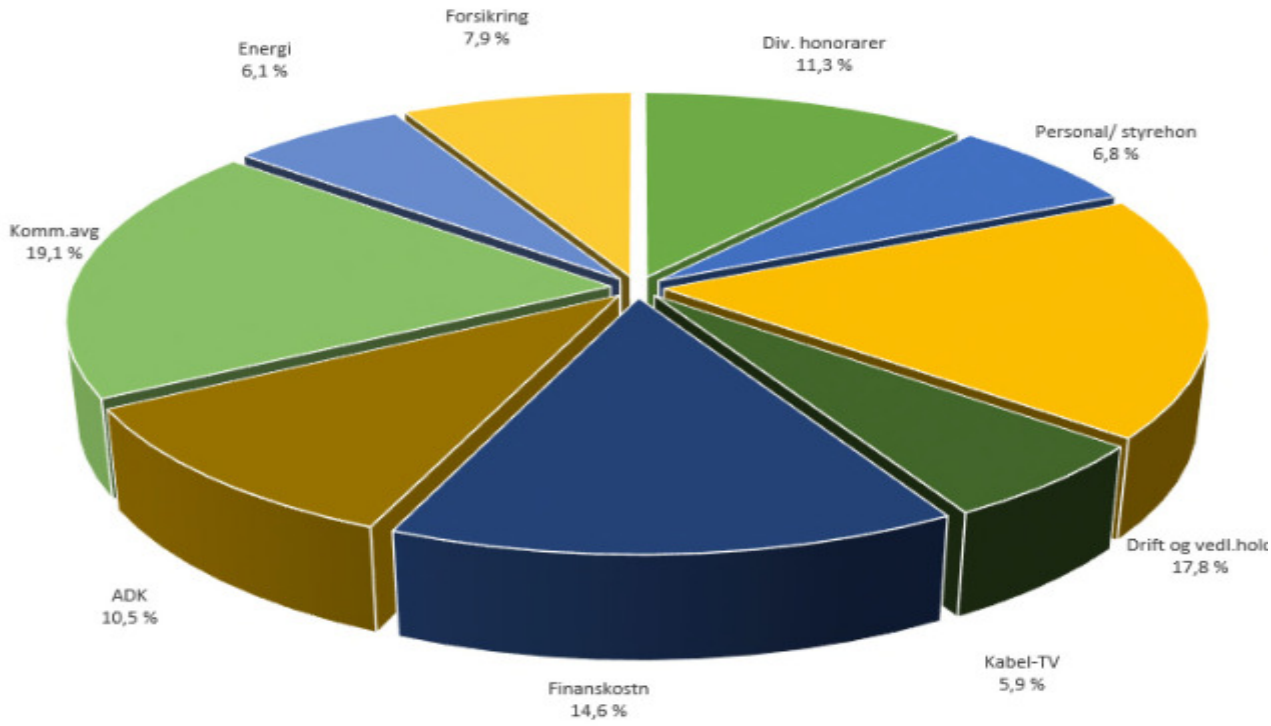
Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt og refusjon fra Telia pga. ustabile tjenester i mai.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsatte arbeider.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

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

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



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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 029 000 til utbedring og vedlikehold av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at strømprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Styret har budsjettert med kr 1 000 000 til energi i 2023.

Forsikring
Premieendringen i budsjettet er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt tidligere forsikringsselskap sin individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åssida Borettslag. Styret har i 2023 byttet selskap og forhandlet fram en gunstigere forsikringsavtale gjennom Protector Forsikring.

Lån
Åssida Borettslag har lån i Handelsbanken.
Ett lån med en flytende rentesats på 3,95%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
For Åssida er nåværende forretningsførerhonorar på kr 230 400 inkl. mva.
Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 240 076 inkl. mva

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

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Åssida Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åssida Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅSSIDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 973 693, KUNDENR. 488

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 136 328**	**3 055 474**	**3 136 328**	**5 070 204**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 882 351	-2 995 086	-541 000	129 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	78 531	75 940	75 000	76 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-25 905	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	0	0	-841 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 101	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 933 876**	**80 854**	**-466 000**	**-636 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 070 204**	**3 136 328**	**2 670 328**	**4 434 204**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 298 342	3 563 472
Kortsiktig gjeld	-228 138	-427 144
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 070 204**	**3 136 328**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 072 601	11 520 278	11 774 000	12 601 000
Andre inntekter	3	224 480	228 410	202 000	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 297 081**	**11 748 688**	**11 976 000**	**12 618 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-452 486	-36 096	-36 000	-813 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-78 531	-75 940	-75 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-9 625	-10 000	-13 000
Andre honorarer		0	-6 000	-2 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-230 400	-224 780	-230 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-920 118	-22 418	-810 000	-460 000
Kontingenter		-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-1 836 618	-7 344 067	-3 598 000	-3 029 000
Forsikringer		-819 538	-758 652	-808 000	-893 000
Kommunale avgifter	9	-1 967 593	-1 830 984	-1 688 000	-2 043 000
Energi/fyring		-627 921	-829 985	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-608 017	-914 579	-918 000	-957 000
Andre driftskostnader	10	-1 085 105	-1 544 405	-1 922 000	-494 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 930 077**	**-13 888 533**	**-11 388 000**	**-10 365 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 367 004**	**-2 139 845**	**588 000**	**2 253 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 267	4 138	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 509 920	-859 380	-1 139 000	-2 139 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 484 653**	**-855 242**	**-1 129 000**	**-2 124 000**
ÅRSRESULTAT		**1 882 351**	**-2 995 086**	**-541 000**	**129 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 995 086		
Reduksjon udekket tap		1 882 351	0		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 128 700	68 128 700
Tomt		1 362 042	1 362 042
Andre varige driftsmidler	14	130 697	183 322
Miljøbankkonto, øremerket		220 879	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 842 318**	**69 674 064**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 729	25 105
Forskuddsbetalte kostnader		257 725	236 714
Driftskonto OBOS-banken		2 454 064	790 762
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 911	0
Sparekonto OBOS-banken		2 531 913	2 510 891
SUM OMLØPSMIDLER		**5 298 342**	**3 563 472**
SUM EIENDELER		**75 140 659**	**73 237 536**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 205 * 100		20 500	20 500
Udekket tap	15	-14 629 158	-16 511 509
SUM EGENKAPITAL		**-14 608 658**	**-16 491 009**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	59 900 901	59 900 901
Borettsinnskudd	17	29 400 500	29 400 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	219 778	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**89 521 179**	**89 301 401**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		136 567	421 728
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	46 219	0
Påløpte renter		12 472	5 416
Annen kortsiktig gjeld	20	32 880	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**228 138**	**427 144**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 140 659**	**73 237 536**

Pantstillelse	21	96 864 534	96 864 534
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2023
Styret i Åssida Borettslag
Rolf Iver Mytting Hagemoen /s/ Tobias Edborg-Torjussen /s/ Anders Daae /s/
Giselle Turid Jensen /s/ Arne Rein Johansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 229 144
Leietillegg påbygg	287 268
Eiendomsskatt	249 112
Trappevask	118 440
Avregning strøm elbil	97 282
Strøm elbil	96 000
Kabel-tv	66 420
Kjellerbod	8 640
Kjølebod	900
Ref.fra Telia pga ustabile tjenester mai	-78 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 074 281**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-1 080
Kjølebod	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 072 601**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	5 130
El-bil	2 300
Nettinnbetalinger	4 600
Nøkler	8 950
OBOS gir tilbake	200 000
Utleie	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**224 480**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-273 333
Overtid	-667
Annen lønn, ikke feriepenger	-45 800
Påløpte feriepenger	-32 880
Arbeidsgiveravgift	-84 978
Arbeidsklær	-14 828
SUM PERSONALKOSTNADER	**-452 486**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 982, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 750
Andre konsulenthonorarer	-882 618
SUM KONSULENTHONORAR	**-920 118**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-904 437
Drift/vedlikehold VVS	-89 137
Drift/vedlikehold elektro	-122 332
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-243 436
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-364 768
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 486
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-74 948
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 250
Kostnader dugnader	-4 825
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 836 618**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-254 994
Vann- og avløpsavgift	-1 079 406
Feieavgift	-9 619
Renovasjonsavgift	-623 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 967 593**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 579
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 472
Driftsmateriell	-33 574
Vaktmestertjenester	-628 468
Renhold ved firmaer	-235 020
Sms styrerommet mm	-9 503
Trykksaker	-5 825
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 982
Andre kontorkostnader	-7 318
Telefon, annet	-3 653
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-475
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 358
Bank- og kortgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-42 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 085 105**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 144
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 123
SUM FINANSINNTEKTER	**25 267**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 496 727
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-44
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 149
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 509 920**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	68 580 000
Korrigert kostpris 1986	-451 300
SUM BYGNINGER	**68 128 700**

Tomten ble kjøpt i 1986

G.nr. 157/b.nr. 645

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Graveringsutstyr		
Tilgang 2000	18 971	
Avskrevet tidligere	-18 970	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2018	187 649	
Avskrevet tidligere	-115 721	
Avskrevet i år	-37 531	
		34 397
Lekeplass		
Tilgang 2019	192 046	
Avskrevet tidligere	-80 659	
Avskrevet i år	-38 409	
		72 978
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2004	58 280	
Avskrevet tidligere	-58 279	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2022	25 905	
Avskrevet i år	-2 590	
		23 315
Tilhenger		
Tilgang 2010	16 585	
Avskrevet tidligere	-16 584	
		1
Traktor m/redskap		
Tilgang 1999	150 000	
Avskrevet tidligere	-149 999	
		1
Traktor		
Tilgang 1997	506 714	
Avskrevet tidligere	-506 713	
		1

Utstyr til traktor		
Tilgang 1997	78 151	
Avskrevet tidligere	-78 150	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2012	1 331 799	
Avskrevet tidligere	-1 331 798	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**130 696**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-78 531**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-59 900 901	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-59 900 901
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-59 900 901**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2023**	**Første avdrag er 30/05-2023**
107, 108, 126, 2002, 2005, 2031		350
2034, 2037, 2040, 2063, 2066, 2069		350
2072, 2075, 3005, 3031, 3034, 3037		350
3040, 3063, 3066, 3069, 3072, 3075		350
4034, 4037, 4066, 4069		350
109, 125, 127, 128, 129, 142		400
143, 144, 145, 146, 1002, 1005		400
1031, 1034, 1037, 1040, 1063, 1066		400
1069, 1072, 1075		400
101, 102, 103, 104, 105, 106		450
131, 132, 133, 134, 135, 136		450
137, 138, 139, 140, 163, 164		450
165, 166, 167, 168, 169, 172		450
173, 174, 175		450
130, 162, 171		500
141, 170, 176, 1032, 1035, 1038		600
1064, 1067, 1073		600
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012		650
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018		650
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024		650
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1042		650
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048		650
1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054		650
1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060		650
1061, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081		650
1082, 1083, 1084		650
1001, 1003, 1004, 1033, 1036, 1039		700
1041, 1065, 1068, 1070, 1074, 1076		700
2001, 2003, 2004, 2006, 2030, 2032		700

2033, 2035, 2036, 2038, 2039, 2041	700
2062, 2064, 2065, 2067, 2068, 2070	700
2071, 2073, 2074, 2076, 3004, 3006	700
3030, 3032, 3033, 3035, 3036, 3038	700
3039, 3041, 3062, 3064, 3065, 3067	700
3068, 3070, 3071, 3073, 3074, 3076	700
4033, 4035, 4036, 4038, 4065, 4067	700
4068, 4070	700
1006, 1030, 1062, 1071	750

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-29 259 600
Tilført 2011	-140 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 400 500**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-219 778
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-219 778**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 911
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 308
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-46 219**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-32 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 880**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 400 500
Pantelån	59 900 901
TOTALT	**89 301 401**

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

Bygninger	68 128 700
Tomt	1 362 042
TOTALT	**69 490 742**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid for perioden juni 2022 – mai 2023

Siden det digitale årsmøtet i juni 2022 har det vært avholdt 15 styremøter, inkludert arbeids- og budsjettmøter. I tillegg har det vært avholdt en rekke befaringer med leverandører og beboere.

- Uteområdene er oppgradert i henhold til planen for 2022 og 2023.
- Terrasser i terrasseblokkene med kritiske feil ble utbedret i 2022.
- K. Apeland har gjennomført en kartlegging av tilstanden på samtlige terrasser og balkonger i terrasseblokkene, og terrassene til rekkehusene med sokkelleilighet.
- Multiconsult har laget en vurdering av muligheter og eventuelt potensial for solceller på tak til rekkehus og terrasseblokker i Åssida borettslag.
- Styret har i samarbeid med Elbilforeningen utredet fremtidsrettede løsninger som tilrettelegger for at alle parkeringsplassene i garasjen kan få elbillader. Dette har omfattet infrastruktur i garasjen, valg av ladebokser og muligheter for automatisk avregning av strømforbruk til hver ladeboks.
- Service, vask og utbedring av alle avfallsbrønner er utført av Strømbergs AS.
- Utbedring av membran på garasjedekket mellom terrasseblokkene og utbedring av søyler i garasjeanlegget er utsatt. Tidspunkt for utbedring skal fastsettes i forbindelse med revisjon av borettslagets vedlikeholdsplan.
- Stake & Graveservice AS har gjennomført rørinspeksjon med kamera for å avdekke tilstand på avløpene i borettslaget. Styret må presisere at det kun er lov å kaste toalettpapir i do. Tørkepapir, våtservietter o.l. vil kunne tette rør.
- Det ble gjennomført en svært vellykket jubileumsfest i september for alle beboere med rundt 100 deltakere.
- Per Stian Berg ble ansatt som vaktmester etter at Vinger Vaktmesterservice har trappet ned sin virksomhet.
- Styret har forhandlet fram bedre lånebetingelser og forsikringer for borettslaget.
- OBOS bevilget gjennom «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» kr 200 000 til varmepumper i garasjen. Energiforbruket har blitt redusert betraktelig etter at nye varmepumper ble installert for å varme opp tappevann til leilighetene i terrasseblokkene.
- Det ble gjennomført grundig vask av garasjeanlegget.
- Ny avtale med Telia er inngått som innebærer oppgradering av teknisk anlegg, nye antenneuttak og bedre betingelser. Alle beboere kan kostnadsfritt bestille ny Telia box og ny ruter som er inkludert i avtalen. Informasjon om avtalen ligger på Vibbo.
- Styret har god dialog med styrene i Nordseter-, Fjellhytta- og Nordseterskogen borettslag.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret hos Protector Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.
2021	Utskifting av brannslukkingsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom. Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.
2021	Utskifting av felles varmtvannsberedere for terrasseblokkene. Omfatter utskifting av gamle beredere i tillegg til installasjon av varmepumpeanlegg. Utført av Nordisk Energikontroll AS.
2021	Vedlikehold av inngangspartier til terrasseblokkene. Omfatter skifte av tak overbygg, ny utendørs belysning, ny hovedinngangsdør og nytt callinganlegg. Utført av DVS Entreprenør AS.
2020	Vedlikehold balkongene på forsiden av terrasseblokkene. Omfatter rengjøring, oppussing og maling av rekkverk, stendere og gjerde på samtlige balkonger. Utført av To Malere Interiør & Vedlikehold AS.
2020	Vedlikehold av fellesarealer i terrasseblokkene. Omfatter maling av oppganger, mellomganger og sykkelboder inkludert listverk, rekkverk, sikringsskap, branndører og garasjedører. Utført av Alfa Malermesterfirma AS.
2020	Vedlikehold av garasjeanlegget. Omfatter utskifting av lysarmaturer, garasjeport samt utbedring av en av brannportene.
2019	Rehabilitert lekeplassen med nytt falldekke og nye lekeapparater. Avtale inngått med Søve AS og SL Stenlegging AS. Fallunderlag levert av Norplay AS.
2019	Rehabilitering av terrasseblokker. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer og terrassedører byttet. Endevegger kledd med tegl. Utført av DVS Entreprenør AS.
2017	Avsluttet rehabilitering av rekkehusene.
2016	Rehabilitering av rekkehus. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer, terrassedører og ytterdører byttet. Utført av DVS Entreprenør AS.
2015	Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene
2015	Rehabilitering av rekkehus i Åssiden 48 og 24

2015	Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk)
2015	ITV anlegg i garasjen
2015	Ladestasjon for el-biler
2014	Reparasjon 27 terrasser
2014	Reparasjon gesims terrasseblokkene
2014	Ladestasjoner El-biler
2014	Utskifting av vinduer / dører (8 leil)
2013	Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22
2012	Etablering av avfallsbrønner
2011	Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.
2009 -2010	Det er igangsatt rehabilitering av betongen på terrassehusene. Arbeidet utføres av Protector, med Multiconsult som byggeleder/prosjektledelse. Man vurderer å ta for seg rekkehusene neste år - da utskifting av panel og etterisolering. Totalkostnad for disse arbeidene beløper seg til ca 13-15 millioner kroner.
2007-2007	Omtekking av 10 stk. terrasser på blokkene 2-4 utført av Vedlikeholds-service.
2006-2006	Omtekking av 5 stk. terrasser i blokkene Åssiden Terrasse 2, 1 stk. Åssiden Terrasse 8, 3 stk. Åssiden Terrasse 22, 1 stk. i tillegg til diverse vedlikeholdsarbeider. Utført av Vedlikeholds-Service.
2004-2004	Omtekking av terrasser på rekkehusene. Åssiden Terrasse 24-28 fire tatt av Vedlikehold-Service
2003	Oppgradering og ombygging av velferdsrommet i ÅT 2-4.
2001	Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.
2000	Oppussing av oppganger i terrasseblokkene foretatt av Malermester Freddy Carlsson AS..
1999	Oppgradering av kabel-tv anlegg for digital teknologi foretatt i regi av UPC.
1998-2000	Oppgradering av uteplasser og lekeplassen Oppgradering av utearealer og lekeplasser foretatt av anleggsgartnermester Reidar Kristiansen AS og Anleggsgartner Kristian Sørby AS.


OBOS
Ditt boligselskap har mottatt støtte!
Gir tilbake
OBOS gir tilbake
Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 98 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 1.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.23
Selskapsnummer: 488 **Selskapsnavn:** Åssida Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rolf Iver Mytting Hagemoen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anita Collett og Jan Tobiassen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

Godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Iver Mytting Hagemoen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Giselle Turid Jensen

☐ Tobias Edborg-Torjussen

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Berit Christensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ivar Kraglund

☐ Roy Hagen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Anders Langseth

☐ Lene Eirin Dahler

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Iver Mytting Hagemoen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Anders Daae

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023

Protokoll til årsmøte 2023 for Åssida Borettslag

Organisasjonsnummer: 948973693
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 09:00 til 4. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Iver Mytting Hagemoen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Anita Collett og Jan Tobiassen

> **Forslag til vedtak:**
> Anita Collett og Jan Tobiassen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen fikk ved en feil ikke honorar for perioden 2021/2022, det er derfor foreslått kr 6000 i honorar til valgkomiteen for perioden 2021/2022 og kr 6000 i honorar til valgkomiteen 2022/2023

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Rolf Iver Mytting Hagemoen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rolf Iver Mytting Hagemoen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tobias Edborg-Torjussen (52 stemmer)
Giselle Turid Jensen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tobias Edborg-Torjussen
Giselle Turid Jensen

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Berit Christensen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Christensen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Roy Hagen (50 stemmer)
Ivar Kraglund (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roy Hagen
Ivar Kraglund

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Lene Eirin Dahler (48 stemmer)

Anders Langseth (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lene Eirin Dahler
Anders Langseth

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Rolf Iver Mytting Hagemoen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rolf Iver Mytting Hagemoen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Daae (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Daae

Møteleder ; Rolf Iver Mytting Hagemoen /s/

Protokollvitne ; Anita Collett /s/

Protokollvitne ; Jan Tobiassen /s/

VEDTEKTER

ÅSSIDA BORETTSLAG
Åssiden Terrasse 4 1160 OSLO Org. nr. N 948.973.693

Vedtekter

for Åssida borettslag org. nr 948973693 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.11.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2013, 19.03.2015, 24.05.2018 og 24.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.
(3) Borettslaget har ekstern forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av pkt. 3 til denne bestemmelse.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (OBOS)forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har

mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Med hverdager menes alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai.

§ 4-15. Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, jfr borettslagslovens §4-21

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk ståwr i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk.
(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(2) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av varmepumper, klimaanlegg mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Endringer som påvirker felles ventilasjonsanlegg er ikke tillatt. Dersom det er nødvendig å korrigere en ikke forskriftsmessig forandring kan styret beslutte at dette skal gjøres på beboers regning.

(3) Andelseier plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler, herunder regler som gjelder for søknad om, gjennomføring av og vedlikeholdsplikt i tilknytning til oppussing, ombygging, påbygg, tilbygg, innglassing, varmepumper og piper. De til enhver tid gjeldende spesifikasjoner er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider. Søknadsplikten omfatter også alle former for endring av fasaden, herunder oppsetting av varmepumper.

(4): Det er ikke tillatt å remontere eller montere ny innglassing av terrassene med virkning fra generalforsamlingen i mai 2022.

(5) Montering av varmepumper er tillatt etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer på borettslagets hjemmeside. Det kreves skriftlig godkjenning fra styret i forkant av montering.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

(6) Oppdager andelseieren skade i og på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren muntlig straks å melde fra til borettslaget. Skriftlig melding ettersendes.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også uteareal, herunder trær, hekk og gjerder samt blomsterkasser i betong tilknyttet boligen. Andelseier er ansvarlig for beising av gjerde tilknyttet andelen.

(9) Andelseieren har ansvaret for å fjerne snø og is fra balkong og glassoverbygg. Andelseiere med bolig i rekkehus har også ansvaret for å fjerne snø og is mellom vei og inngangen til boligen. Snøfjerning skal gjøres slik at det er til minst mulig ulempe for andre beboere. Beboere i blokk med bolig på bakkeplan kan anvise hvor på uteområdet snø fra overliggende balkonger bør plasseres. Beboere med leiligheter over bakkeplan skal uoppfordret ta kontakt med beboere i leiligheter under dersom snø og is vil havne på vedkommendes terrasse eller uteområde. Beboere på bakkeplan skal unngå å innrette sitt uteområde slik at det gjør snøfjerning fra overliggende leiligheter vanskelig.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær og i forbindelse med frost, tining og snø. Dette gjelder innglassede balkonger og andre påbygg/tiltak, som for eksempel takvinduer, terrasser og plattinger, for andelseiers utvidede bruk av leilighet og uteområder som ikke innebærer økt boflate med tilhørende høyere felleskostnader. Selv om

borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Det vises for øvrig til informasjon om borettslagets forsikringsordning på hjemmesiden.

(11) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utbedring av innglassede balkonger og andre påbygg/tiltak, som for eksempel takvinduer, terrasser og plattinger, som gir andelseiers utvidet bruk av leilighet og uteområder, som ikke innebærer økt boflate med tilhørende høyere felleskostnader. For andelseiere som har innglasset terrasse omfatter vedlikeholdsplikten å bære kostnaden med å fjerne innglassingen når borettslaget skal utføre vedlikehold av terrasser.

(12) Andelseier som har innglasset balkong, har ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, herunder snørydding/isfjerning fra glassoverbyggets tak og tilstrekkelig sikring mot snøras og isdannelser. Andelseier er også ansvarlig for ethvert erstatningsrettslig krav som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold eller ras fra taket på den innglassede balkongen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra i henhold til anvisning på borettslaget hjemmeside.

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

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

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

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig beising av yttervegger inkl. vinduer og dører samt boder i tilknytning til boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseierens regning.

(2) Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet.

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 Pålegg om økonomisk kompensasjon
Borettslaget kan kreve økonomisk kompensasjon fra andelseier dersom andelseiers vedlikeholdsplikt blir forsømt.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER for ÅSSIDA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. sept. 1983.
Endret på ordinær generalforsamling 29.05.07, 09.06.2010, 20.05.2015, 24.05.2018, 13.05.2019 og 24.05.2022.

Generelt

1. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for å skape et best mulig bomiljø for alle i borettslaget.

2. Den enkelte andelseier skal kjenne husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir etterlevd. Andelseieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, framleiere og andre som gis adgang til boligen.

3. Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. De til enhver tid gjeldende vedtekter inngår også som en del av husleiekontrakten.

4. For å ikke skade det katodiske systemet og hindre effekten av de spesialbelegg som er påført betongoverflatene, er det ikke tillatt å:
    a. Bore i utvendige betongvegger, gulv eller tak da dette kan skape kortslutning.
    b. Overmale utvendige betongvegger, gulv eller tak da dette vesentlig reduserer effekten av spesialbelegget.

Overlating av bruken til andre

5. Søknad om godkjenning av overlating av bruken til andre, skal sendes direkte til styret i borettslaget. Søknaden utfylles på standardskjema (som fåes hos forretningsfører). Styrets behandling av søknader skjer i samsvar med gjeldende lov og vedtekter, jf. lov om burettslag kap.5.

6. Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikt og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.
   Framleieren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleieren samt at denne overholder husordensreglene. Framleieren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

Alminnelige husordensregler

7. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 (søn- og helligdager kl. 08.00).

   Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunkt det skal være alminnelig ro, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn, jfr. første ledd.

8. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til 08.00, samt søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

9. Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelige nabohensyn.

10. Snekring, banking, boring og annen sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på vanlige virkedager, eller fra kl. 17.00 lørdag og til neste virkedags morgen kl. 07.00. For øvrig bør arbeider utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.

11. Beboerne henstilles til ikke å røyke utendørs mellom kl. 23 og 06 alle dager.

12. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut brannfarlige eller særlige aggressive væsker.

13. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og tøy utover verandakanten eller vinduene.

    Det er ikke tillatt å henge opp utvendige blomsterkasser på balkongrekkverk i terrasseblokkene og i rekkehus med underetasje.

14. Utegrilling i terrasseblokker og i B-rekkehusenes underetasje er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til noen sjenanse for naboene og under iakttakelse avbrannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere.

15. Løsninger og design på utvendig solskjerming følger utvikling og trender i markedet. Beboere plikter å følge anvisning på borettslagets hjemmeside før anskaffelse av utvendig solskjerming. Dersom det er nødvendig å korrigere en ikke forskriftsmessig løsning kan styret beslutte at dette skal gjøres for beboers regning.

16. Til radio/TV må kun benyttes godkjent apparatkabel. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner o.l. på utvendige vegger eller tak.

17. Ifølge brannforskriftene er det strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, scootere eller lignende maskiner, samt brannfarlige væsker i boder.

18. Dører til kjellere, garasjer, vaskerier eller andre fellesrom skal alltid holdes låst.

Spesielt for terrasseleilighetene

19. Inngangsdørene skal holdes lukket og låst til enhver tid. Beboere i terrasseblokkene kan kun slippe inn egne besøkende. Uvedkommende har ingen adgang, inkludert dørselgere og lignende.

20. Direkte utlufting gjennom ytterveggen fra kjøkkenventilator er ikke tillatt i terrasseblokkene. Det er heller ikke tillatt å kople kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene.

21. Det foretas ukentlig trappevask av eksternt firma. Dørmattene bør fjernes på vaskedagen.

22. Ganger utenfor kjellerbodene holdes rene etter avtale med eksternt firma, dog slik at rengjøring skjer minimum to ganger pr. år.

23. Entredører skal holdes lukket for å hindre matlukt i oppgangen.

24. Utvendige ringeklokker og postkasser skal være utstyrt med navneskilt av godkjent type.

25. Barnevogner kan settes i rom like innenfor inngangsdør. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr må plasseres i egne boder eller i fellesrom.

    Det skal ikke etterlates leker, klær, støvler eller lignende utenfor entredørene eller i korridorene.

26. Lek og unødig opphold i trappeoppganger og korridorer bør unngås.

Bilder og planter i oppgangene

27. Det er ikke tillatt å henge bilder eller annen dekor på vegger, ei heller plassere gjenstander eller planter på gulvet i fellesarealer.

Bruk av vaskeriene

28. Vaskeriene kan benyttes av alle beboerne i tiden 08.00-20.00 fra mandag til fredag og 11.00 – 17.00 på lørdag. Vasketiden er 4 timer. Barn bør ikke medtas i vaskeriet.

29. Reservering av vasketid gjøres ved å henge låsen på ønsket dag og tidsintervall. Når beboeren er ferdig skal låsen fjernes fra det aktuelle intervallet. Kun lås med leilighetsnummer skal benyttes.

30. Den enkelte bruker plikter å sette seg inn i regler for bruk av vaskeriene og i brukerveiledningen for hver enkelt maskin. Disse er oppslått i vaskeriene.

31. Vaskeriet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Lofilter i tørketrommel skal tømmes.

32. Vaskeriet skal være avlåst etter bruk, og vasketiden skal overholdes.

33. Av hensyn til leiligheten på samme nivå som vaskeriet, så skal det ikke luftes ut i korridoren eller benyttes tresko som fottøy.

34. Feil med maskiner og utstyr skal omgående meldes vaktmesteren.

35. Bankeplasser er oppsatt på en del steder innen borettslaget. Disse plasser skal ikke brukes til tørking av tøy, men kun til banking av tepper o.l. på virkedager fra kl. 08.00 -19.00.

Søppel

36. Søppelsystemene er kun basert på husholdningsavfall. Alt avfall og spesielt-skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbrønnene. Større esker/gjenstander må bringes bort av den enkelte andelseier (eller avtales spesielt med renovasjonsfirmaet). Se etter at søppelet er tørt.

    Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller brannfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassen.

Grøntanlegg/fellesområder

37. Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet/hus er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om.

    Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning.

    Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt for å sørge for orden og renhold rundt disse. Det er strengt forbudt å legge ut mat på bakkenivå eller på terrasser, da dette trekker duer, rotter og mus mm.

Parkering/kjøring

38. Kjøring med motorkjøretøyer på indre områder er generelt ikke tillatt.
    Følgende unntak gjelder:
    Renovasjonskjøretøy.
    Utrykningskjøretøy.
    Kjøring av store/tunge kolli som ikke med rimelighet kan bæres eller fraktes inn via garasjen.
    Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

39. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart. Bommene må alltid lukkes etter inn- og utkjøring.

40. Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre, eller til skade for plener/beplantninger.

41. Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget.
    Parkering av kjøretøy (biler, motorsykler, mopeder og scootere) som eies eller disponeres av beboere skal fortrinnsvis skje i garasjen.

Campingvogner, båttilhengere, båter o.l. skal ikke lagres i garasjer eller på-gjesteparkeringsplasser. I den utstrekning det er plass kan motorsykler, mopeder og mindre tilhengere parkeres på anviste plasser.

Styret har fullmakt til å bestemme hvordan ordningen skal administreres.

42. Personer som gjentatte ganger, og etter advarsel parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, dvs. parkerer på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier, foran terrassehusene og ellers inne på området, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning.

Bruk av garasjen

43. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres innenfor den tilviste garasjeplass (som er beregnet for en bil) på beste måte i forhold til nabobilene.

44. Fartsgrensen i garasjeanlegget er 15 km/t, men beboerne oppfordres til å kjøre i gangfart.

45. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel, avfall, papir, pussegarn o.l. Gjenstander må kun lagres/hensettes i garasjen i låsbart skap godkjent av styret. Borettslaget er uten ansvar for verdier oppbevart i bil/garasjer.

46. Det er ikke tillatt å tenne ild eller røyke i garasjen grunnet brannfare og av hensyn til andre beboere.

NB. Det er strengt forbudt å oppbevare brennbart avfall, bensin osv. i garasjen. Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

47. Det er tillatt å oppbevare et sett sommer- eller vinterdekk innenfor avmerket-parkeringsplass. Dette skal fortrinnsvis skje ved at sommer/vinterhjul henges opp på veggen innenfor avmerket parkeringsplass. Ved rengjøring av garasjeanlegget høst og vår, skal hver beboer som oppbevarer gjenstander innenfor sin anviste plass, påse at dette ikke er til hinder for rengjøringen.

Styret har fullmakt til å fjerne gjenstander i forbindelse med rengjøring for andelseiers regning.

48. Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen. Hjulskift høst og vår er tillatt.

49. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Unødvendig opphold, lek eller sykling er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Brannforebyggende sikkerhet

50. Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n)

seksjonen(e) andelseier rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på røykvarslere og brannslukningsapparat minst en gang pr. år.

Utbygging

51. For retningslinjer for utforming av gjerder og utbygging (areal i tillegg til design, material- og fargevalg) vises det til spesifikasjoner på borettslagets hjemmesider.

Dyrehold

52. Det er tillatt med hunder, katter og kjæledyr som kanin, hamster og fugl. Slanger, amfibier og andre eksotiske dyrearter er ikke tillatt. Det er tillatt med maksimalt to kjæledyr per leilighet. Alle kjæledyr skal føres i bånd ved lufting på borettslagets eiendom. Beboere som ønsker å anskaffe kjæledyr må følge retningslinjer på borettslagets hjemmeside og avtale om dyrehold, inkludert sende søknad til styret.

Brudd på husordensreglene

53. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til vedkommende nabo. Kanskje er naboen ikke klar over forholdet, og problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Slike overtredelser kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge sin andel og flytte fra borrettslaget.

Endringer av husordensreglene

54. Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Regulerende meldinger fra styret eller fra forretningsfører i form av rundskriv eller oppslag gjelder på linje med husordensreglene.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

FERDIGATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 • 11 50 80

KOPI

Oslo, den
14.november 1984.

80/83

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 157,bnr.1,Bi. T 11,12,13,14, Nordseter område 4

Journalnr.: 78/2692

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 8.11.84

Bygningens art: Terrasseblokk

Byggherre: UBOS,Hammersborg torg, 0179 OSLO 1.

Byggemelder: Arkt.ne Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Høiandsgt.22, Oslo 6.

Ansvarshavende: Overing.R.Bergwitz-Larsen, Tidemandsgt.28, 0260 OSLO 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ikj c-15. ANDVORD. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
ved Kristian Fodstad
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 01.04.2019

Deres ref.: Kristian Fodstad	Vår ref.: 201802827-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSSIDEN TERRASSE 2 - 22	Eiendom:	157/645
Tiltakshaver:	ÅSSIDA BORETTSLAG, ved Haakon Waage	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS, ved Kristian Fodstad	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Åssiden terrasse 2 - 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 15.03.2019.

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 201802827			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	22.02.2018	1/7
Fasader nord og vest T 11	A40-1	18.01.2018	3/6
Fasader sør og øst T 11	A40-2	18.01.2018	3/7
Fasader nord og vest T 12	A40-1	18.01.2018	3/8
Fasader sør og øst T 12	A40-2	18.01.2018	3/9
Fasader nord og vest T 13	A40-1	18.01.2018	3/10
Fasader sør og øst T 13	A40-2	18.01.2018	3/11
Fasader nord og vest T 14	A40-1	18.01.2018	3/12
Fasader sør og øst - T 14	A40-2	18.01.2018	3/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2019 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ÅSSIDA BORETTSLAG, ved Haakon Waage, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, haakon.waage@aase.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LYSTEKNIKK ELEKTROENTREPRENØR AS
Olaf Helsets vei 8
0694 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201509756-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 08.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSSIDEN TERRASSE 2-22	Eiendom:	157/645/0/0
Tiltakshaver:	ÅSSIDA BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	LYSTEKNIKK ELEKTROENTREPRENØR AS	Adresse:	Olaf Helsets vei 8, 0694 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSSIDEN TERRASSE 2-22

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

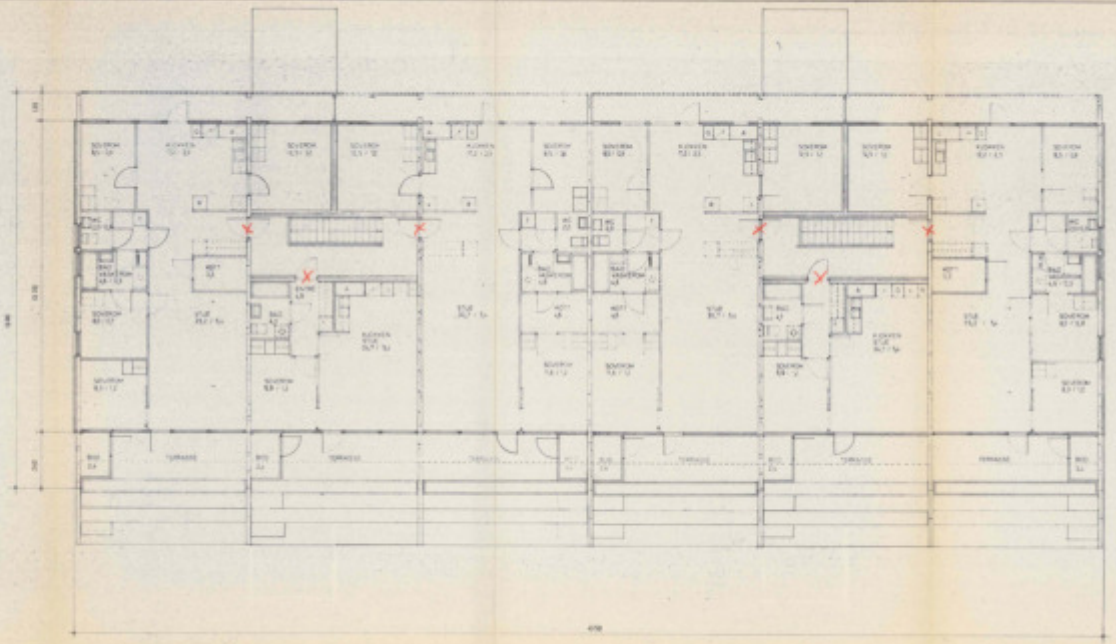
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ÅSSIDA BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, tor@torhoiem.no

ORIGINAL BYGGETEGNING



35

NORDSETER

TERRASSEBLOKK T14 OMRÅDE 4

PLAN 3. ETASJE

ST.HANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S

ALF BASTIANSEN ARKITEKT MNAL

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTER MNAL

T14-05

OBOS 488

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øystein Opheim
ÅSSIDEN TERRASSE 22

Dato: 02.08.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86475467
7304830

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 645

Vi viser til bestilling av 20230802 for ÅSSIDEN TERRASSE 22.

GNR. 157 BNR. 645

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.1980.

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

26038 m²

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

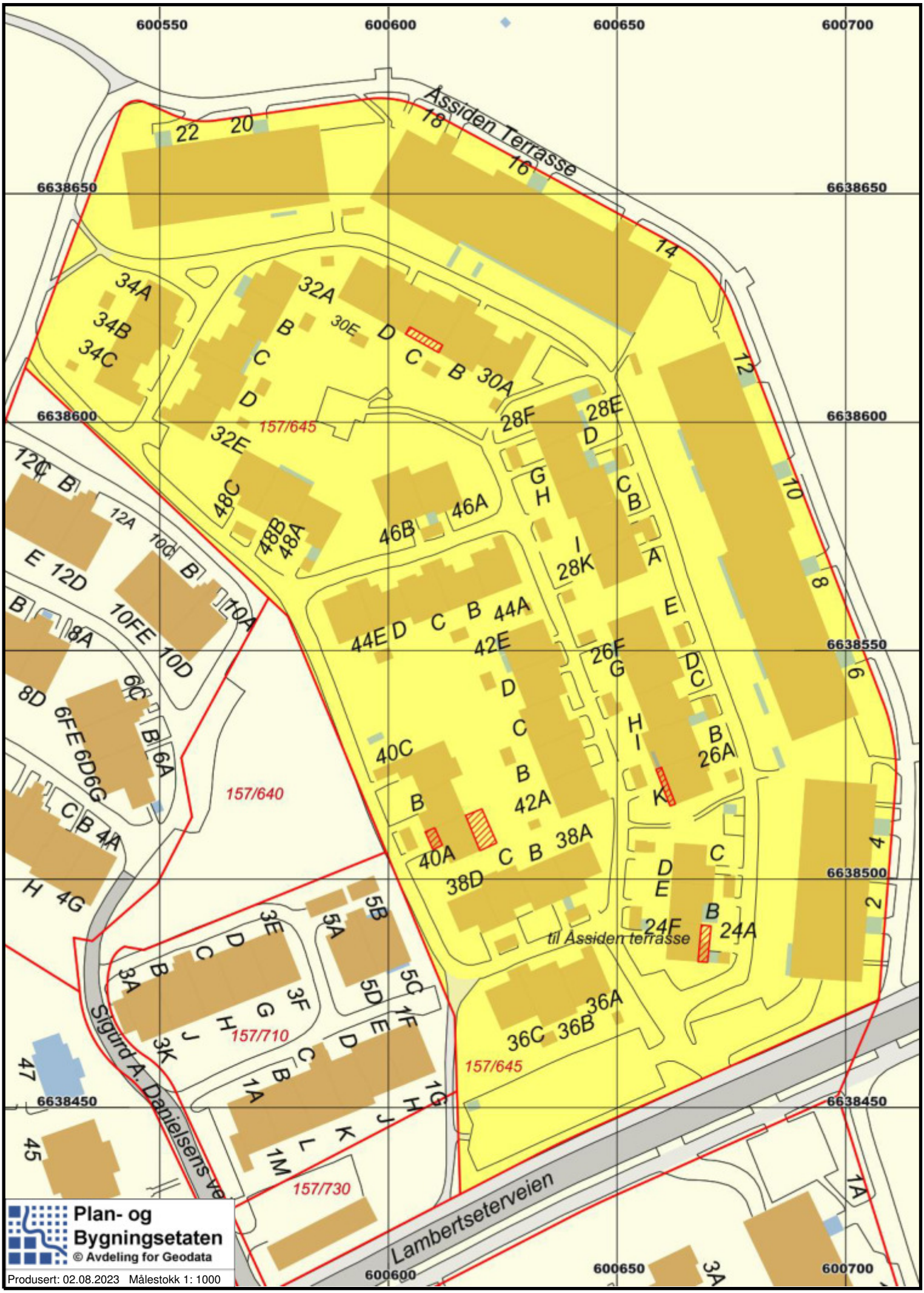
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600550
600600
600650
600700
6638650
6638600
6638550
6638500
6638450
Åssiden Terrasse
Sigurd A. Danielsens ve
Lambertseterveien
157/645
157/640
157/710
157/730
til Åssiden terrasse
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.08.2023 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

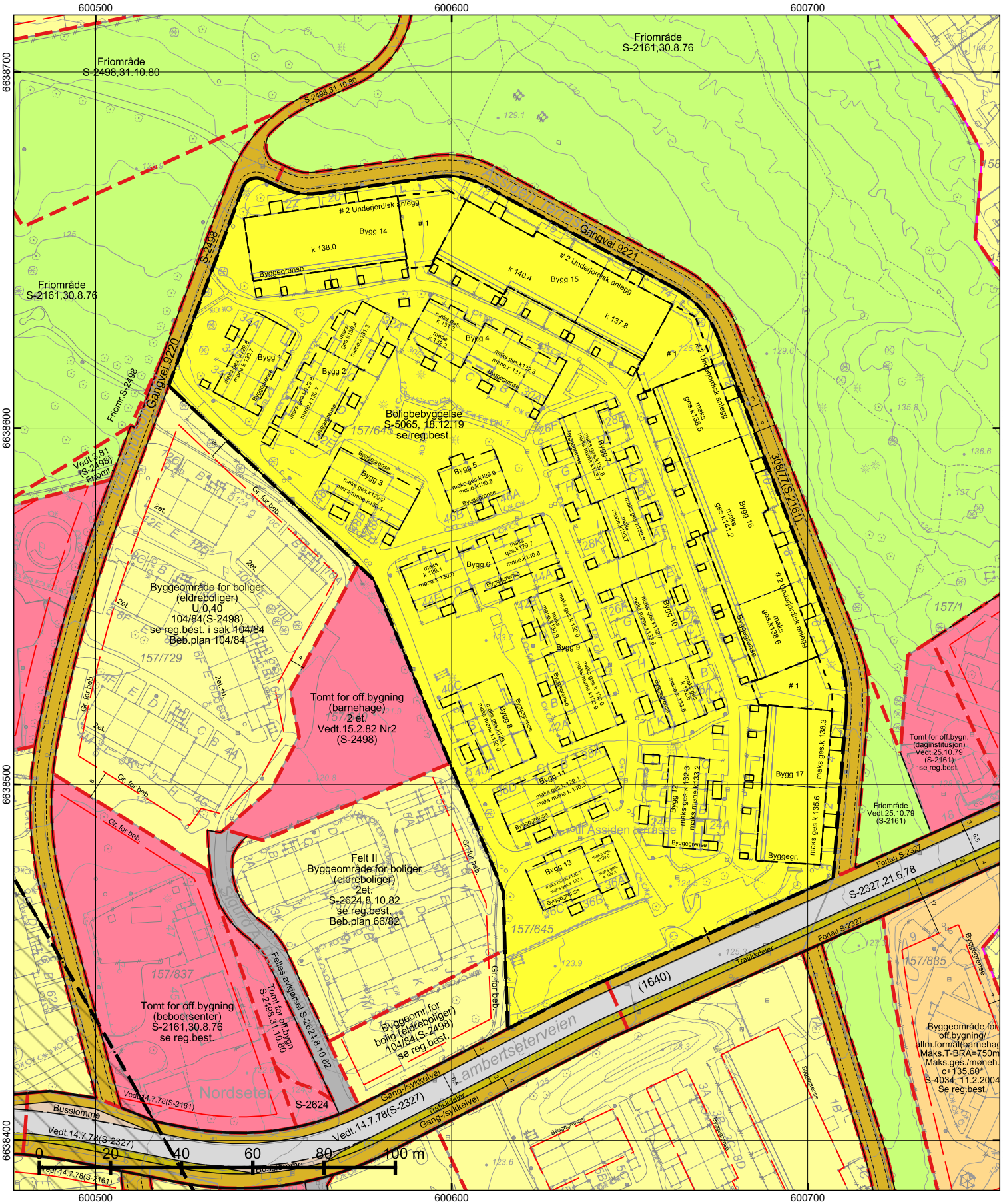
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 121885/ 86475467
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
Adresse: ÅSSIDEN TERRASSE 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/645

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

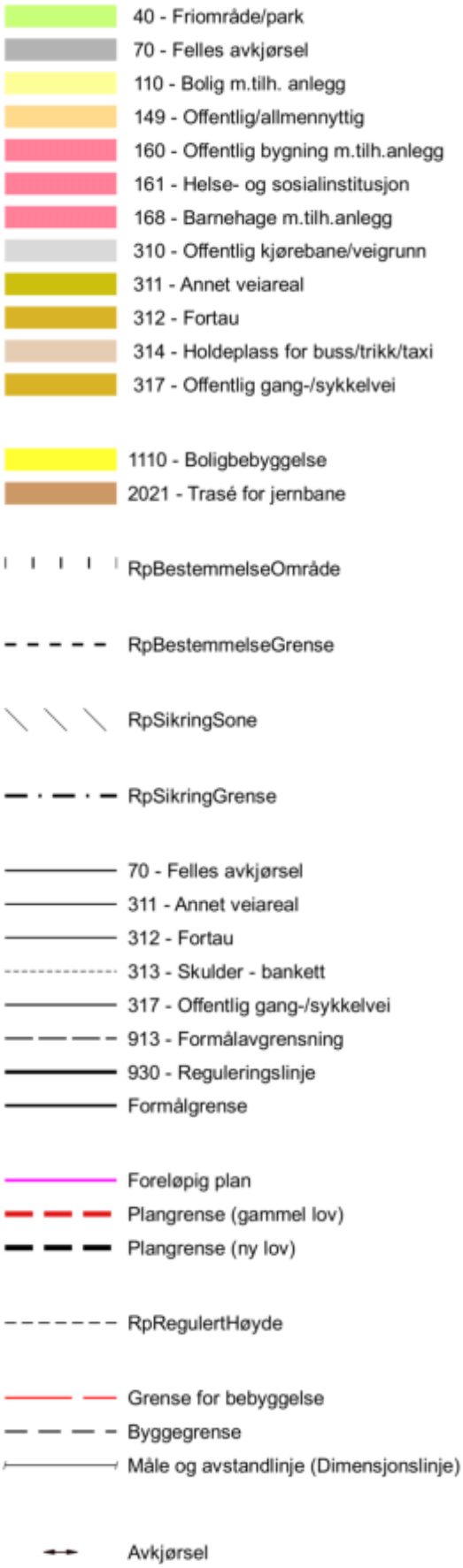
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

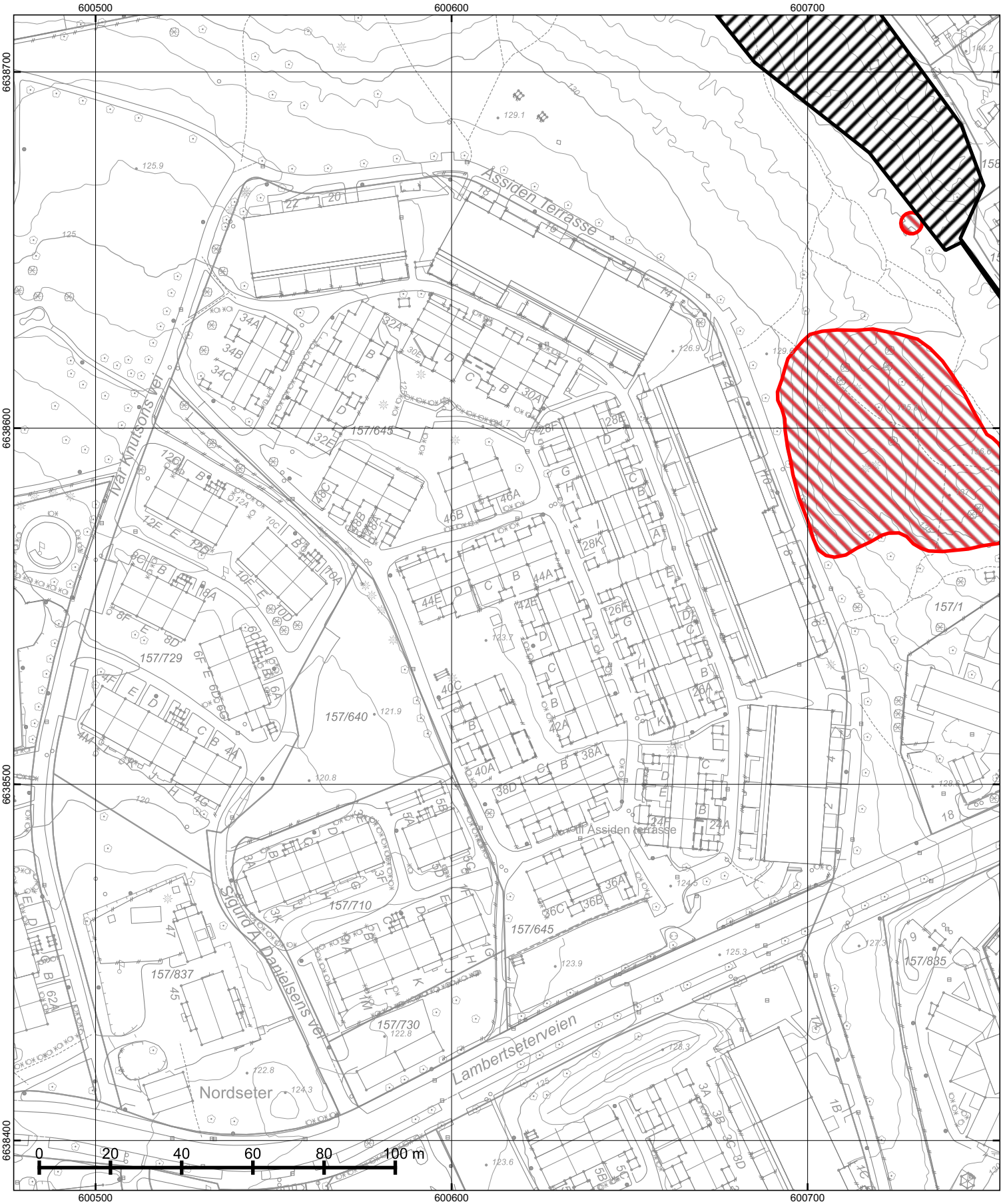
PlottID/Best.nr: 121885/ 86475467
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
Adresse: ÅSSIDEN TERRASSE 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/645

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: 02.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

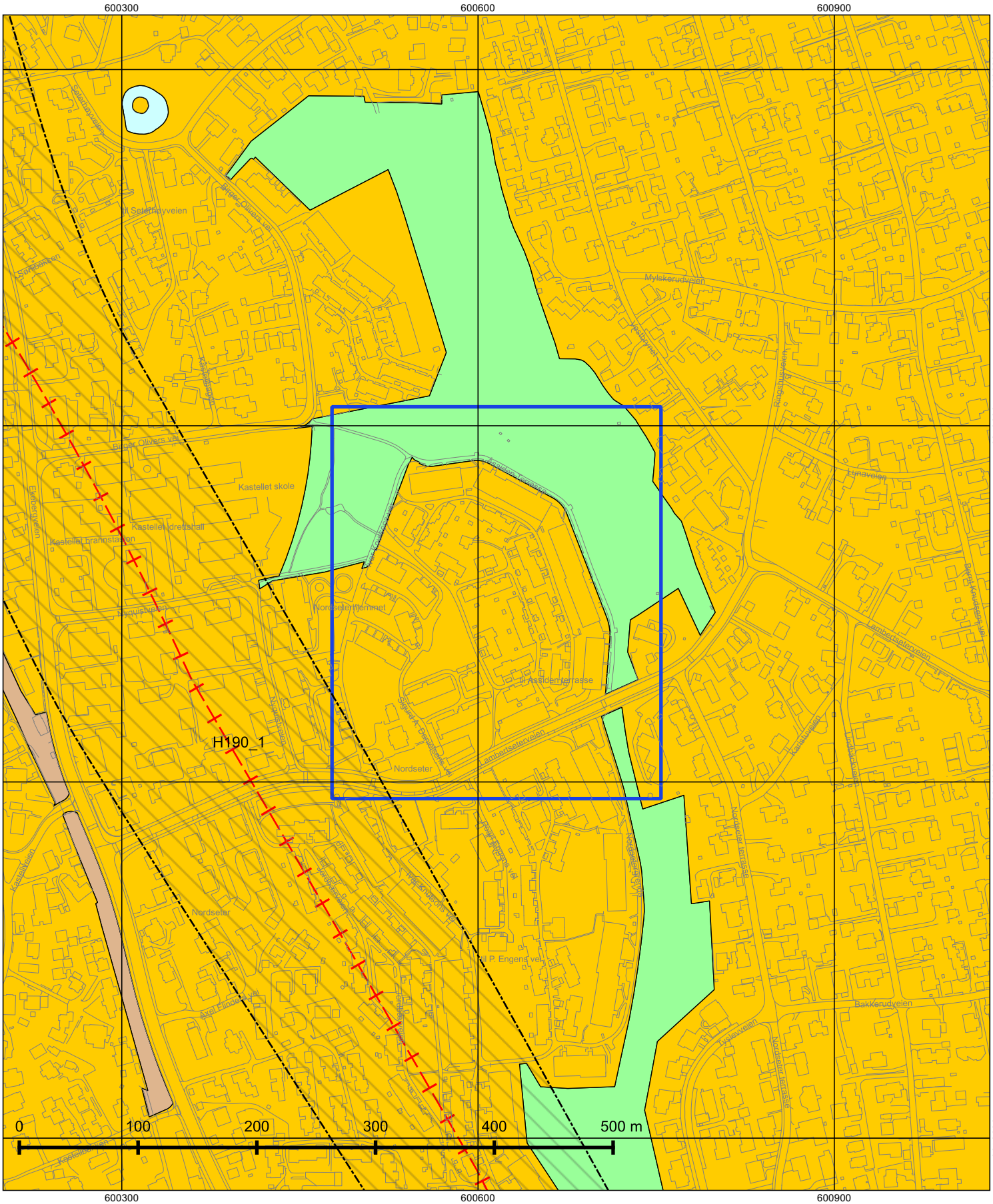
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 121885/ 86475467
Adresse: ÅSSIDEN TERRASSE 22
Gnr/Bnr: 157/645

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
Kommentar:

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.


600300
600600
600900
6639000
6638700
6638400
6638100
H190_1
Kastellet skole
Kastellet idrettshall
Kastellet brannstasjon
Nordseterhjemmet
Nordseter
Lambertseterveien
Bygdøy Olivers vei
Mylskerudveien
Lynaveien
Bakkerudveien
Nordseter terrasse
Kastellveien
Nordseterveien
Nordseterbakken
Nordseterstien
Nordseterløkka
Nordseterhagen
Nordseterstubben
Nordseterkollen

Tegnforklaring - kommuneplan



REGULERINGSBESTEMMELSE

Oslo

S-5065

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Åssiden terrasse 2-48 C

Vedtaksdato: 18.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201517492

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5065 18.12.2019

Reguleringsplan for Åssiden terrasse 2-48 C

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 157, bnr. 645

Kartnummer OSO-201517492 og datert 06.12.2018

Planens hensikt

1. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelser av eksisterende leiligheter og å opprettholde og styrke områdets kvaliteter.

2. Formål er uendret; bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, med tomannsboliger, rekkehus og terrasseblokker.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Fellesbestemmelser for bolig og anlegg/bebyggelse

1.1.1 Utnyttelse og bruk

Maksimal tillatt utnyttelse er 31 200 m^2 BRA.

1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og regulerte høyder, som vist i plankart.

1.1.3 Adkomst

Området skal ha adkomst fra Lambertseterveien, som vist med pil på plankart. Innkjøring til parkeringskjeller og parkering på terreng skal avvikles i området ved adkomsten.

1.1.4 Utearealer

- Uteareal på terreng, som ikke disponeres av andelseiere eller benyttes til gangveier, kjøring, parkering eller fysiske installasjoner skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer
- Utearealene skal gis god terrengtilpasning, med tilbakefylling av masser, bevaring av tregrupper og nyplanting av vegetasjon. Eksisterende større trær skal gis særlig beskyttelse. Trær som må felles skal erstattes ved nyplanting.

1.1.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA. Minimum 75 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Minimum 50 % av minste uteoppholdsareal (MFUA) skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk og for ulike aldersgrupper.

Ved utvidelse av eksisterende leiligheter i henhold til denne plan skal uteoppholdsarealet opparbeides i henhold til vedlagte juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 31.10.2018.

1.1.6 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ev. større tiltak enn utvidelse av eksisterende leiligheter i henhold til denne plan skal det for planområdets felles uteareal innsendes en ny utomhusplan i målestokk 1: 500. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomta skal opparbeides som uteoppholdsareal og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær,

beplantning og grønne vegetasjonsflater. Planen skal dokumentere: sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for bil og sykkel, oppstillingsplass for brannbil og håndtering av overvann og renovasjon. For mindre tiltak som ikke endrer felles utomhusareal kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen for større tiltak før midlertidig brukstillatelse til større tiltak gis.

1.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil
Fra 0,8 til 0,9 plasser pr. 100 m2 BRA bolig.

Sykkel
Det skal være minst 380 sykkelparkeringsplasser. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. I tiltak som medfører minst 30 sykkelparkeringsplasser skal det settes av arealer til service for sykkel.

Antall p-plasser tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo gjelde.

1.1.8 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

1.1.9 Støy

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12.

1.1.10 VA-ledninger

Ved innsending av rammesøknad skal det foreligge uttalelse fra VAV som avklarer tilstrekkelig avstand til VA-ledning.

1.1.11 Utforming av bebyggelse

Fellesbestemmelser for utforming av bebyggelse

Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ved utvidelse av eksisterende boliger skal takvinkel, vindusformater- og inndeling, materialer og detaljering være som for eksisterende bygning, der annet ikke er vist spesielt i de vedlagte juridiske tegningene, datert 01.03.2019.

Tomannsboliger og rekkehus, Bygg 1-13

Utforming og høyder

Bygningene skal ha saltak, med 15 grader takvinkel. Maksimale høyder for møne og gesims er bestemt ved koter på plankart. Eksisterende bygninger tillates bygget ut som nærmere bestemt i punktet under og i vedlagte juridisk bindende tegninger.

Utvidelser av eksisterende tomannsboliger og rekkehusleiligheter

- Leilighetsskillevegger og midtvegger i leilighetene er bærende og dette konstruktive prinsippet skal videreføres ved tilbygg.

Terrasseblokker, Bygg 14-17

Utforming

Blokkene skal ha flate tak. Takoppbygg tillates ikke. Eksisterende bygninger tillates bygget ut som nærmere bestemt i punktene under og i vedlagte juridisk bindende tegninger.

Utvidelser av eksisterende blokkleiligheter

- Alle utvidelser skal være innenfor eksisterende konstruksjoner, i full dybde, som vist i juridisk bindende tegninger.
- Materialer, detaljer og farger skal være som for eksisterende bygning.
- Ved utvidelser på bakkeplan på terrassesiden flyttes eksisterende boder i tråd med byggegrenser vist på plankart. Boden skal ha samme størrelse og form som eksisterende bod.
- Ved utbygging på inngangssiden skal vinduer ha format og plassering som de i opprinnelig fasade.
- Innglassing av terrasser skal være uisolert. Der det ikke er balkong over skal også taket være av glass.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

2 Bestemmelsesområde BG #1 (utearealer på lokk)

Det tillates utvendige trapper med overbygg ned til parkeringskjeller mellom blokkene innenfor bestemmelsesområde BG #1.

3 Bestemmelsesområde BG #2 (underjordisk parkeringsanlegg)

Kjelleren skal ligge under terreng og terrenget over skal utformes som områdets felles uteareal.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første søknadspliktige tiltak i henhold til denne plan, skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 31.10.2018.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 31.10.2018

Juridisk bindende tegninger, datert 01.03.2019

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 440. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.01.2020

Petter Hval, bem.

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Åssiden Terrasse 22
Andelsnr. 191 Orgnr. 948973693 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-23-0478

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 03 10 16

E-post: oystein.opheim@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