ASPERUDLIA 27

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest boligblokk 1982
Ferdigattest ventilasjonsanlegg 1982
Ferdigattest fasadeendring 2010
Originale byggetegninger
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelse V250179
Reguleringsbestemmelse V191180
Reguleringsbestemmelse V220780N2
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

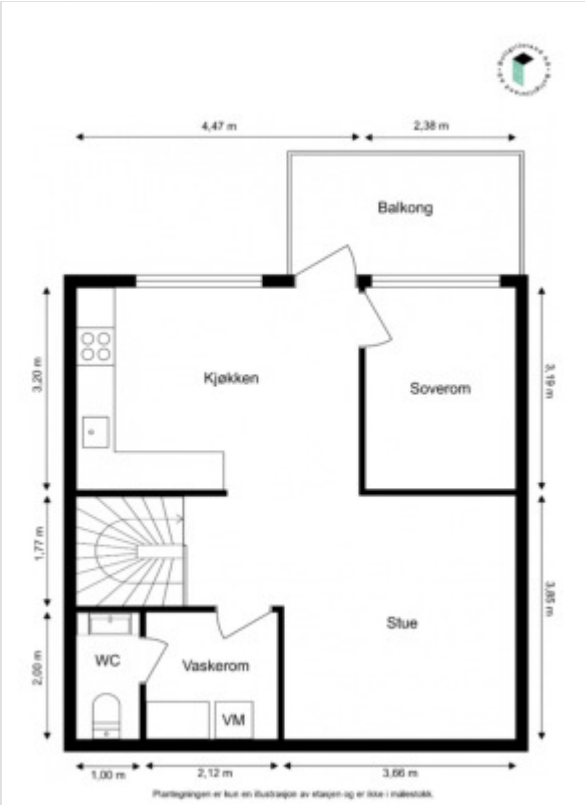
Asperudlia 27, 1258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 189, bnr. 293

Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1055 **Referansenummer:** LG6276

Autorisert foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

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

Boligtilstand AS

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie

Uavhengig Takstingeniør

post@boligtilstand-as.no

482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Kostnader må påregnes.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

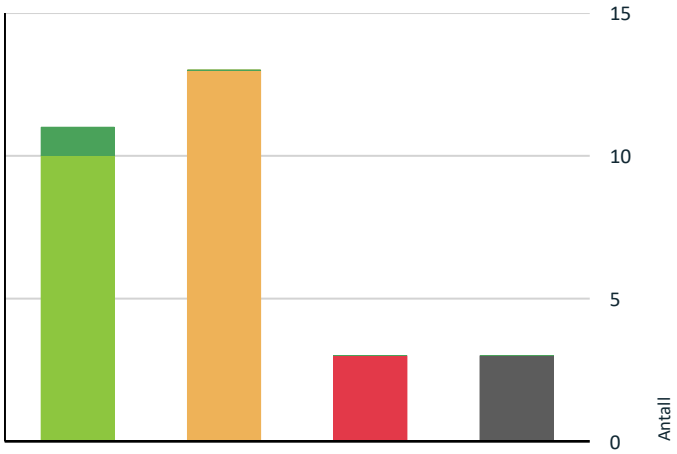
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 2. etasje er det etablert soverom i deler av stue, forholdet medfører begrenset med lysinnslipp i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

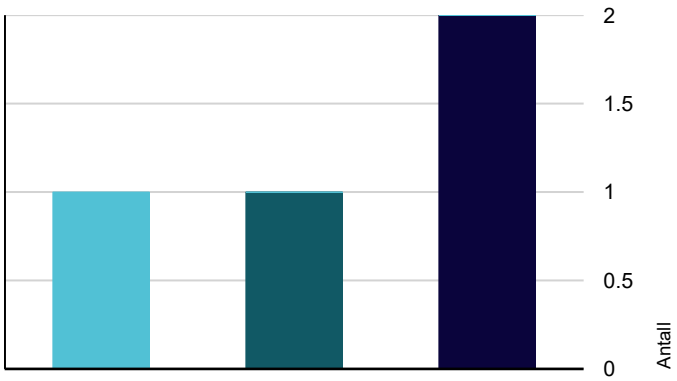
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje 2 > Vaskerom m/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje 2 > Vaskerom m/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje 2 > Vaskerom m/toalettrom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje 2 > Vaskerom m/toalettrom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje 2 > Vaskerom m/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 2019.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Malt ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:
Type: Markterrasse.
Adkomst fra: I forbindelse med inngangsparti.
Konstruksjon: Betongheller på mark.
Størrelse: ca. 8 m².
Himmelretning: Vest.

2. etasje:
Type: Veranda.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Konstruksjon: Terrassebord på betongdekke. Rekkverk i metall, mur og trekonstruksjon.
Det er lagt nye terrassebord på veranda.
Størrelse: ca. 8 m².
Himmelretning: Vest.

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

2. etasje:
Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,86 meter.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For øvrig bære bygningsdeler preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik ved fallsikring/rekkverk av hensyn til sikkerhet.
Utbedring av rekkverk er styrets ansvar og kan ikke utbedres uten tillatelse fra styret

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser. Heldekkende teppe.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,38 meter, målt i stue/kjøkken.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje utover det man kan kan forvente med enkelte hakk og merker.
For øvrig fremstår overflater som uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loakl utbedring må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
1. etasje.
Lokalt avvik er målt til ca. 3 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 5 mm.
Følgende rom er målt: To soverom og entré.

2. etasje:

Tilstandsrapport

Lokalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 10 mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

TG 2 Radon

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.
Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Omkledningsrom, bad, deler av stue og vaskerom m/ toalettrom har yttervegger mot terreng.
Når rommene ble innredet, ifølge eier: Byggeår.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Vegger mot terreng er ikke foret ut og kledd med organisk materiale og det er av den grunn ikke foretatt hulltaking. Fuktindikator er benyttet direkte på overflater der disse er tilgjengelig og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Merk at yttervegger mot terreng er en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk, det anbefaelse å holde konstruksjonen under jevnlig oppsyn og iverksette tiltak ved eventuelle endringer.

Punktet må ses i sammenheng med drenering, utvendig fallforhold og bortledning av vann, dette ligger under borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i rapporten.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Malt trapp i trekonstruksjon med repo.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,87 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For øvrig bærer trapper preg av normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Av sikkerhetsmessige årsaker bør rekkverk og åpninger utbedres.
Rekkverk skal etter gjeldende krav være minimum være 0,90 meter høyt og ikke ha åpninger på mer enn 10 cm. Rekkverk skal også utformes slik at klatring forhindres.

TG 1 Innvendige dører

Type:
Glatte malte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

Generell

Alder: Badet er av eldre dato.
Vaskerommet er oppført/pusset opp i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuktsikring/vanntett sjikt etter dagens bruk, og frem til vaskerommet pusses opp, bør fuktpåkjenninger på overflatene begrenses. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fuktskader, som ofte oppstår skjult i konstruksjonen.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på skjult utførelse er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å undersøke konstruksjonens oppbygning, inkludert materialvalg, om disse er egnet for bruk sammen, eller om arbeidet er korrekt utført.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes i nær fremtid.

2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt tapet/glassfiberstrie.
Himling: Sparklet og malte plater.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes i nør fremtid.

2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg med oppbrett på vegg.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Tilstandsrapport

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte punkter.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk er plassert under skap og derfor ikke besiktiget.

Membran: Vinylbelegg.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er pbservert sprekkdannelser og slitasje på overflater i området rundt sluk som ikke kan inspiseres nærmere og det er av den grunn sammen med ovennennte punkter tildelt tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid av vaskerommet i sin helhet må påregnes som følge av nevnte punkter, alder og slitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for fuktproblematikk.

Sluk, røropplegg, tettesjikt (membran) m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet er i daglig bruk og er ikke utsatt for vannsprut direkte mot overflater med unntak av området rundt servant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter (nyere innredning i toalettrom).

Sanitærutstyr: Servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er tildelt etter en helhetsvurdering som følgr av alder og normal slitasje. Merk at deler av innredningen og sanitærutstyr er av nyere dato og fremstår i bedre stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/ utskiftning må påregnes.

2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk via ventiler.

Tilluft: Spalter under dører.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

2. ETASJE 2 > VASKEROM M/TOALETTROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking et ikke utført da dette er et vaskerom som ikke er utsatt for fukt direkte mot overflater. Fuktindikator er isteden benyttet på overflater der disse er tilgjengelig og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Badet er av eldre dato.
Badet er oppført/pusset opp i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuktsikring/vanntett sjikt etter dagens bruk, og frem til badet pusses opp, bør fuktpåkjenninger på overflatene begrenses. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fuktskader, som ofte oppstår skjult i konstruksjonen.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på skjult utførelse er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å undersøke konstruksjonens oppbygning, inkludert materialvalg, om disse er egnet for bruk sammen, eller om arbeidet er korrekt utført.

De delene av et eventuelt vanntett sjikt som ikke er synlige ved inspeksjonen, er i hovedsak vurdert basert på alder i forhold til forventet levetid.
Kostnader i forbindelse med oppgarderingsarbeid bør påregnes i nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte fliser.
Himling: Takessplater.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnsder i forbindelse med oppgradringsarbeid må påregnes i nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Det må bemerkes at måling av fall mot sluk er begrenset pågrunn av dusjkabinett og målinger er foretatt i området rundt kabinett.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnte punkter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved modernisering av badet anbefales det å utbedre fallforholdet på badet.
Kostnader i forbindelse med oppgraderinger må påregnes i nær fremtid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk med overflater i plast.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig men dusjkabinett begrenser inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

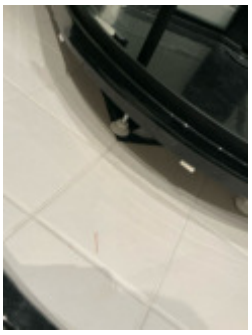
Badet er av eldre dato og membran kan ikke konstanteres.

Konsekvens/tiltak
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for fuktproblematikk.
Oppussing av rommet med nytt vanntett sjikt/membran må påregnes innen nær fremtid.
Sluk, røropplegg, tettesjikt (membran), m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk og dusjkabinett anvendes, men merk at dusjkabinett ikke kan erstatte ett vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

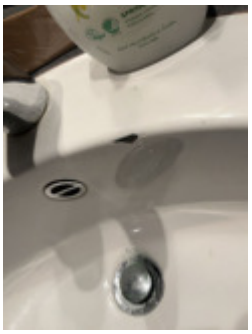
Sanitærutstyr: Klosett, servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
- Servanten må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk.

Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

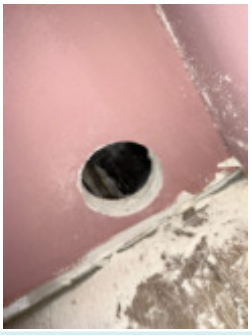
1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført hulltaking.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen på tilstøtende vegg (under trapp).
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Fuktmåler med pigg i treverk er ikke foretatt på grunn av rørgjennomføringer i veggen sperrer tilgang for fuktmåling i treverk. Fuktindikator er isteden benyttet direkte på overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.





KJØKKEN

2. ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøl/ frys og vaskemaskin.

Det er ikke observert komfyrvak, av sikkerhetsmessige årasker bør dette monteres.

Tilstandsrapport

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

2. ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator tilknyttet sentralventilasjon, med styring til avtrekk for øvrig.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult med noe synlig ledningsnett.

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekran er lokalisert under trapp innvendig,under sort lokk.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Interresenter/kjøper må gjøre seg kjent med plassering av hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast, observert i boligen.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige

Tilstandsrapport

røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Fra omkledningsrom, bad, stue/kjøkken, vaskerom og toalettrom.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Synlighet: Hovedsaklig skjult.

Reguleringsventiler:
Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Innmat i sikringsskap er oppgradert i 2023. Ledningsnett i 2. etasje er trukket om.
Ledningsnett i 1. etasje er av eldre dato, med unntak av soverom da disse er trukket nytt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektriske arbeider utført i vårt eie er utført av registrert elektrovirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Oppgradert innmat i sikringsskap og trukket nye ledninger til 1. etasje.
Se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

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 ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

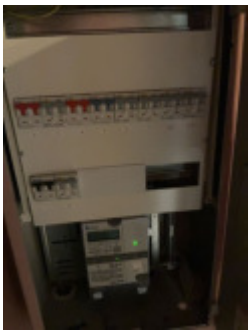
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Samsvarserklæring er kun opplyst om av selger, men ikke fremvist. På bakgrunn av dette og da DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger 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. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende 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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel utebod i trekonstruksjon.
Bygning er en enkel sidebygning og derfor ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

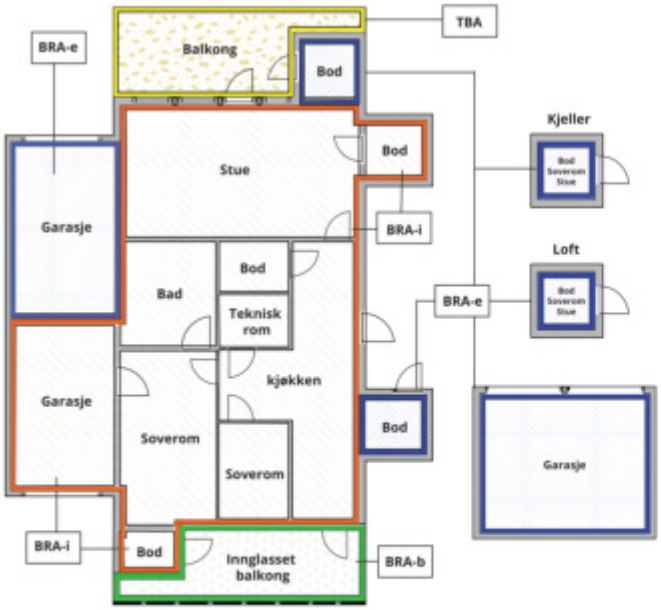
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	8
2. Etasje 2	50			50	8
SUM	**100**				**16**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Omkledningsrom, Bad		
2. Etasje 2	Vaskerom m/toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Omkledningsrommet kan opprinnelig være byggesøkt som bod (tilleggsdel), men er omtalt etter bruken på befaringen. Arealberegningen for den eksterne boden må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I 2. etasje er det etablert soverom i deler av stue, forholdet medfører begrenset med lysinnslipp i stuen.

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: Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Overflatebehandling i boligen generelt, med unntak av våtrom.
Ny kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i boligen generelt da himlingshøyde er målt til ca. 2,38 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bod	0	0
Boligbygg med flere boenheter	100	0

Kommentar	
Bod	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Charlotte Ødegaard Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	293		0	28930.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Asperudlia 27

Hjemmelshaver
Asperud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASPERUD BORETTSLAG	950010398			Olsen Charlotte Ødegaard, Teixeira Ruben Alexandre Figueiredo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
98

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 039 750	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.02.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	04.03.2025	

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

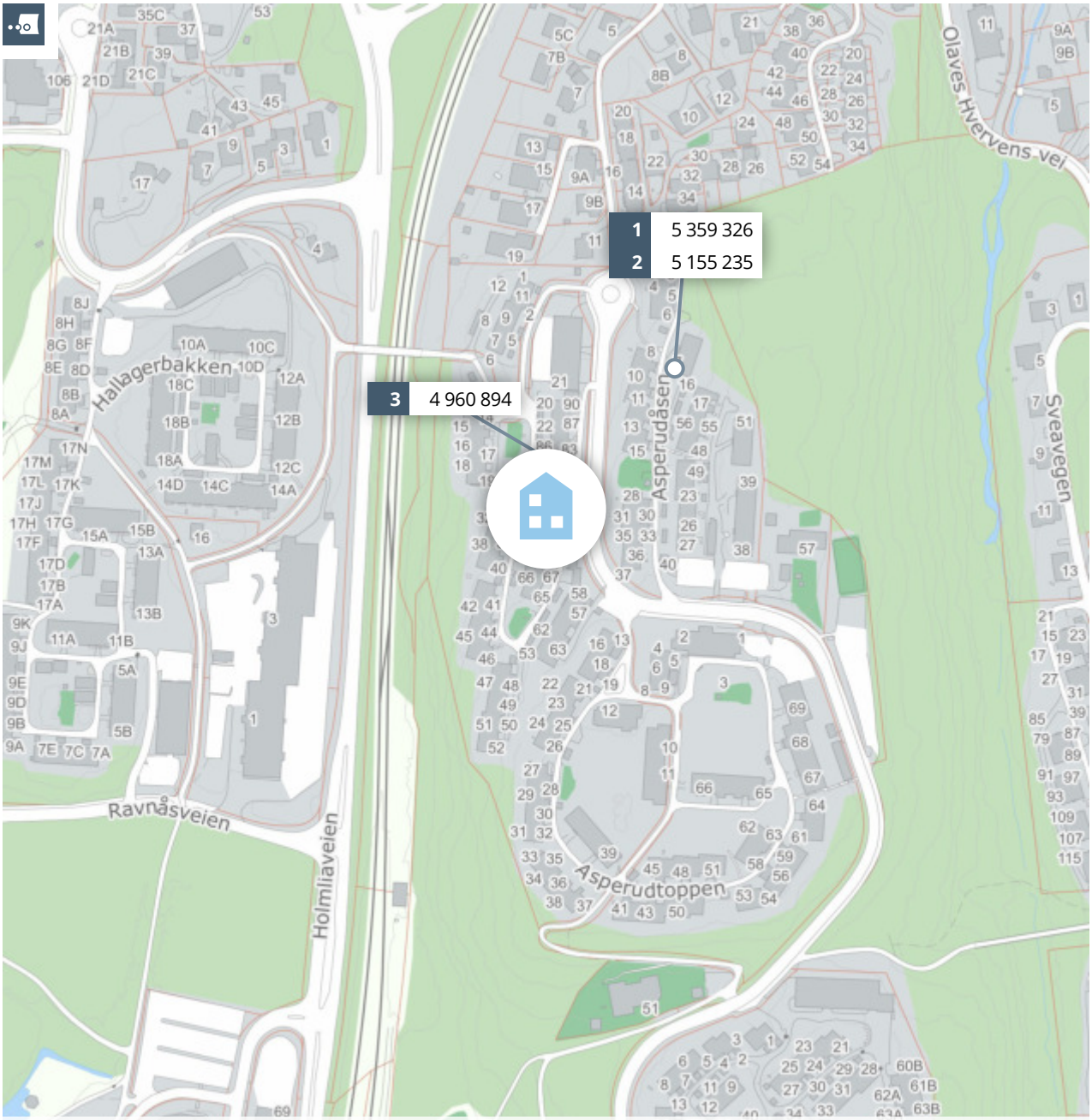
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på

Forutsetninger

tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ASPERUDLIA 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 07.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Asperudlia 27, 1258 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 189 BNR 293 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ASPERUD

Verdivurdert til

4 720 000

379 045	5 099 045	51 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	7 449
Formue	42 420
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

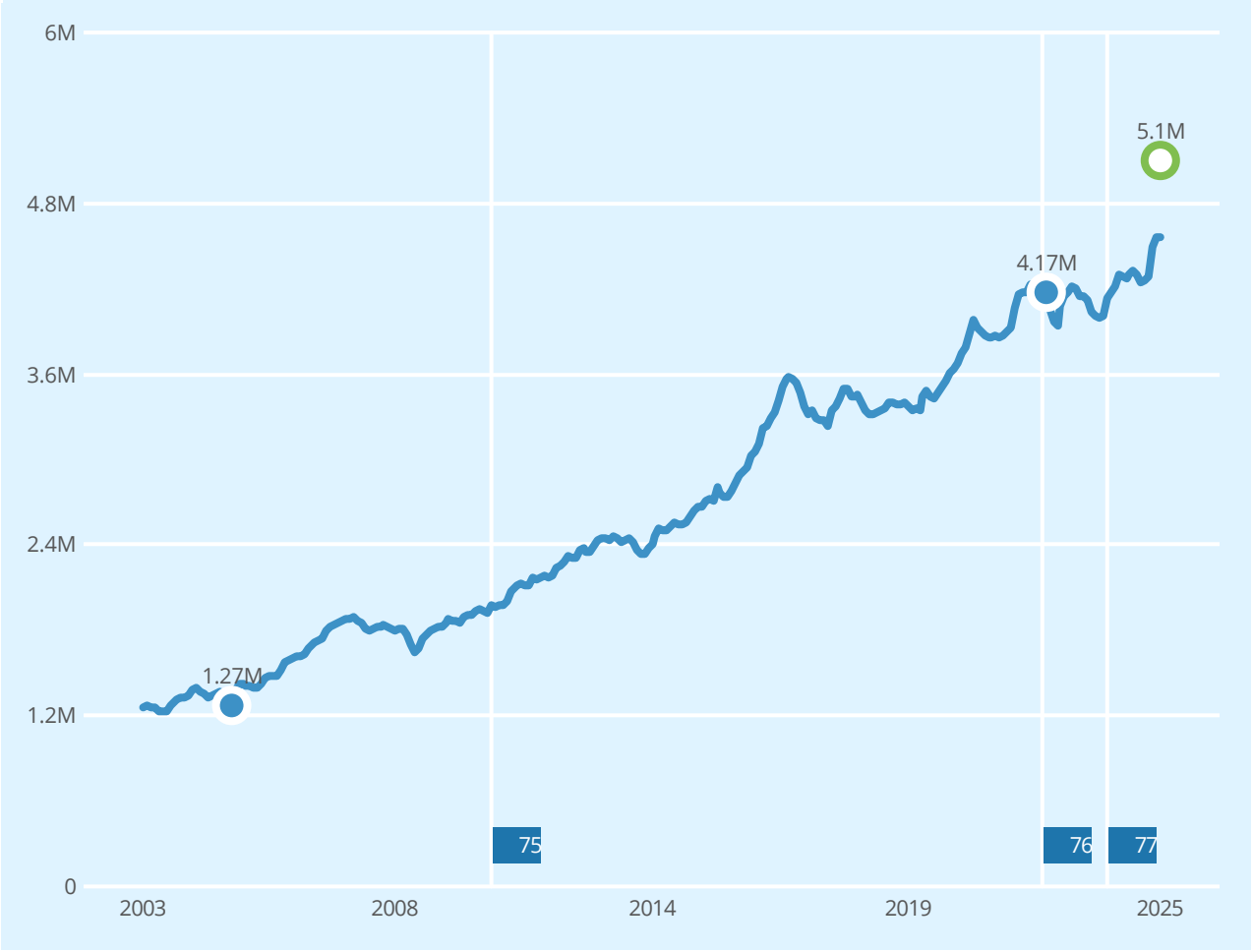
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asperudåsen 7 98 m²	1981	4. etg	2 sov	05.02.2024	4 500 000	**5 000 000**	359 326	5 359 326	**54 687**
2	Asperudåsen 7 101 m²	1981	4. etg	2 sov	03.07.2024	5 000 000	**4 800 000**	355 235	5 155 235	**51 042**
3	Asperudlia 24 100 m²	1982	2. etg	2 sov	14.05.2024	4 500 000	**4 600 000**	360 894	4 960 894	**49 609**

Asperudlia 27 ligger skjermet, men samtidig sentralt på Holmlia med nærhet til det meste. Boligen har en god planløsning over 2 plan med bl.a. solrik hage, 3 soverom, walk-in, eget vaskerom og en romslig stue med med åpen kjøkkenløsning og videre adkomst til solrik balkong.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Blokk
6 Blokk
7 Rekkehus
+70 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.2022	29.09.2022	02.11.2022	-	3 800 000	374 327	4 174 327	78
24.11.2004	15.12.2004		1 150 000	1 150 000	123 553	1 273 553	

78 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i ASPERUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Leiligheter solgt i ASPERUD grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

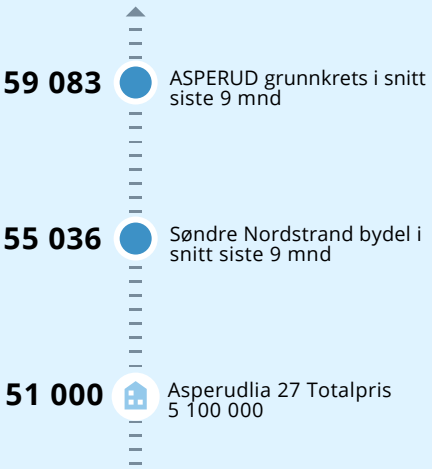


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250165

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Ødegaard Olsen	Ruben A F Teixeira

Gateadresse
Asperudlia 27

Poststed	Postnr
Oslo	1258

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250165

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	koblet til dusjkabinett bad 1 etg. koblet til ny kran og vask toalett 2 etg.
Arbeid utført av	vvs-gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	grunnet en feil i fasaden ut mot hage i begge soverom i 1 etg, ble det gjennomført reparasjoner i mars/april 2023. CFE utførte jobben, da fasade er borettslagets eiendom og plikt til vedlikehold. denne jobben har borettslaget dokumentasjon på, jobben er utført av fagfolk via sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja, begge soverom i 1 etg hadde i forbindelse med feil fasade fått saltutslag og sopp på vegger mot uteareal. feilen ble utbedret av CFE i regi av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	observert sølvkre på baderom 2 etg.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	skiftet ut innmat sikringsskap, trukket om alle kabler 2 etg, flere sikringer til kjøkken og vaskerom. Flere stikk, USB/USBC.
Arbeid utført av	MerElektro

Filer

samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250165

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	terrassebord balkong utført av eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250165

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250165

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Ødegaard Olsen	db99034b682b5ece529821e0a4fbf682d2e6563c	01.03.2025 19:35:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Teixeira	5f37dd49184e28490db2267c6f7874587aa97cc4	01.03.2025 19:37:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250165

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

MEGLERINFO

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag		V³r ref.:	127/98	Fødselsdato eier:	19.06.1987
Asperudlia 27		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.09.1988
1258 OSLO		Eiere:	Charlotte Ødegaard Olsen, Ruben Teixeira		
Organisasjonsnr:	950 010 398	Andelsnr:	98		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 7 449

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 022
	Renter fellesl³n	1 732
	Avdrag fellesl³n	624
Tilleggsytelser:	Internett	145
Objekt:	BRENSEL, 127/98 (145 - 98)	926

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	379 045	Gjeld siste ³rsoppg.:	379 613
Klient ajourf. l³n:	118 722 437	Klient gj. s. ³rsoppg.:	118 900 223

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90527196131, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 24.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 295

Saldo per 24.02.2025: 118 722 437

Andel av saldo: 379 045

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.08.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karin Mortensen
Adresse:	Asperud³sen 40
Postnr/-sted:	1258 OSLO
Telefon:	Mob.: 98616180
E-post:	kontor@asperud.no
Webside:	www.asperud.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.02.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	379 613	Andre inntekter:	812
Annen formue:	42 420	Utgifter:	20 761		

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag	V³r ref.:	127/98	Fødselsdato eier:	19.06.1987
Asperudlia 27	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.09.1988
1258 OSLO	Eiere:	Charlotte Ødegaard Olsen, Ruben Teixeira		
Organisasjonsnr: 950 010 398				

6: Ligning - 2024

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 970
Andelsnr:	98	Partialobligasjonsnr:	98

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1981
G³rds/bruksnr:	189/293
Bygningstype:	Sm³hus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2284080

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Det betales et ¯ kontobeløp hver m³ned og foretas avregning hver kvartal for hver enkelt enhet i forhold til forbruk. Ved eierskifte foretas avregning i forhold til overtakelse ifm. kvartalsavregningen.

Parkering: Garasje/bilplass m³ leies sØrskilt. Ta kontakt med styret. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³løper et gebyr ved endring av leietaker.

Kabel-TV: Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har egen nettside www.asperud.no, og beboerne skal kontakte styret via denne hjemmesiden der det er et eget kontaktfelt i menyen.
For eiendomsmeglere: kan bruke styrets e-post kontor@asperud.no

P³ ord. genfors. 11.5.2016 ble det gjort følgende vedtak: "Det gis samtykke til alle utvidelser som pr.1.4.2016 er foretatt utover grensene for andelenes utendørsareal."

NØrmiljø: Tog, buss, Holmlia senter med flere forretninger, postkontor, barneskole, barnehage, div. fritidsmuligheter og flott turterreng. Fast vaktmestertjeneste.

Eventuell eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag	V³r ref.:	127/98	Fødselsdato eier:	19.06.1987
Asperudlia 27	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	25.09.1988
1258 OSLO	Eiere:	Charlotte Ødegaard Olsen, Ruben Teixeira		

Organisasjonsnr: 950 010 398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snører for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Asperud Borettslag

Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 Holmlia Kirke
Registrering og utlevering av stemmeseddel kl. 17:15 - 17:50

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Forretningsorden

1. Møteleder og sekretær velges av generalforsamlingen.
   Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær.

2. Møteleder skal se til at alle saker får en forsvarlig behandling ihht. lov og vedtekter.

3. Alle innlegg holdes fra møtets talerstol med mikrofon og høyttaler.

4. Til behandling er saker nevnt i innkallingen.
   Forslag som blir fremsatt på andre måter eller under generalforsamlingen, kan ikke behandles dersom de ikke har forbindelse med saker oppført på dagsorden.

5. Benkeforslag som fremstilles på generalforsamlingen må leveres skriftlig til møteleder.
   Det skal fremkomme hvem som stiller forslaget med navn og andelsnummer, samt hvilken kandidat som ønskes valgt inn til hvilken rolle. Merk at kandidaten som meldes inn som et benkeforslag må ønske dette selv, før de meldes inn.

6. Taletiden skal ikke overstige 5 min og 2 min ved andregangsinnlegg.
   Ingen kan få ordet mer enn to ganger i samme sak.

   Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål.

   Møteleder kan foreslå ytterligere begrensninger av taletid eller tidspunkt for sluttstrek.

7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene som krever 2/3-dels flertall.

   Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet må melde dette.

8. Protest mot avstemmingen gir møteleder anledning til å foreslå ny votering for generalforsamlingen. Det skal stemmes over forslaget.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Asperud Borettslag

Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Holmlia Kirke

Registrering og utlevering av stemmeseddel kl. 17:15 - 17:50

Møtet starter presist kl. 18:00.

Alle må vise legitimasjon for å få utlevert stemmeseddel.
Evt. fullmakt må leveres på papir, ferdig utfylt av den andelseier som gir fullmakten.
En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste
- 1.7 Godkjenning forretningsorden

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om fjernvarmeavregning av elektrisitetforbruk
- 5.2 Forslag om endring av vedtekter §5-1(2)

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av naboutvalg

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Å være styreleder eller styremedlem i det største borettslaget i Søndre Nordstrand er både interessant og givende, men styrevervet innebærer også mange plikter og et stort ansvar.

Styret sin hovedoppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen, samt å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste.

Styrets forslag for honorar er uendret fra i fjor.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 550.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag om fjernvarmeavregning av elektrisitetforbruk

Innsendt av Kari Gro Thorstensen (Asperudtoppen)

De siste årene ser det ut fra regnskapene til Asperud Brl. (AB), har hatt NULL i elektrisitetsforbruk, bortsett fra 1 år. hvor inntjening på EL-bil ladere var ca. identisk med AB sitt totale forbruk av elektrisitet/nettleie

Her er det noe som ikke stemmer, hvor i regnskapet er forbruket bokført, av elektrisitet / NETTLEIE til :
-Parkeringshus?

-P.plasser med tilgang til motorvarmere?, som også brukes til "snik lading" av EL-biler?

-AB sine egne utebelysninger - gangveier mm. ?

-Oppgangene i blokkene?

Alle disse el.utgiftene m/ Nettleie, er overført til

FJERNVARME REGNSKAPET! derfor er dette himmelhøyt!

Beboere i blokk- lavblokk- leiligheter / rekkehus, er utfra dagens regnskap med på å betale for fellesutgifter som alt er beregnet i rammen for fellesutgifter, fra AB var nytt, utfra andel m2 pr. boenhet = andel forbruk av elektrisitet/NETT.

Om naboen bruker motorvarmer på bilen sin 24 timer i døgnet året rundt, så er du med på å betale!

Beboere i 2 rom uten parkering i lavblokk, er de STORE taperne i denne kabalen!

All ovennevnte forbruk av strøm/Nettleie, er inkludert i våre opprinnelige Felleskostnader, fordelt etter en mal på antall kvm2 hver boenhet disponerer, har adgang til i fellesareal, som hver sin andel av fellesareal i oppgangene.

FJERNVARMEANLEGGENE bruker også strøm, det er egne målere i alle 3 fyrrommene.

Dette er de eneste EL/Nettleie kostnadene som skal med i Fjernvarme Regnskapet!

Forslag til vedtak: I Avregningen på felles FJERNVARME UTGIFTER i 2024,

og senere fremtidige avregninger,

skal kun forbruk av strøm / Nettleie i fyrrommene, tilhørende Fjernvarme/vann medtas.

Forbruk målt i andre målere enn de til fjernvarmen skal utelates.

Om nødvendig, sendes det ut revidert regnskap og nytt regnskap for Fjernvarme/vann til den enkelte boenhet.

Asperud Borettslags regnskap for 2023, godkjennes IKKE, før enn eventuell endring er gjort

Styrets innstilling: **Saken avvises i sin helhet.**

<u>Begrunnelse</u>

Felles elektrisitetskostnader som er ført på Brunata sin avregning er fordelt etter faste andeler. Det betyr at små leiligheter har liten andel av denne kostnaden, mens større leilgiheter får en større andel å betale.

Om kostnaden hadde vært ført på driftsregnskapet ville fordelingen vært lik.

5.2 Forslag om endring av vedtekter §5-1(2)

Innsendt av Styret.

Styret ser at det mangler tydeliggjøring av grensene for vedlikehold av radiatorene i leilighetene våre, og ønsker å sette en fordeling av ansvaret mellom borettslaget og andelseier.

Beboers ansvar for innvendig vedlikehold bør også omfatte vedlikehold og skifte av bruksgjenstander på radiatorer. Det vil omfatte termostater og lufteventiler.

Termostatene er en forbruksvare og holdbarheten avhenger av beboers håndtering.

Lufting er en oppgave som normalt kun skal utføres når vannet er tappet i anlegget og de fleste beboere utfører dette arbeidet selv. De andelseiere som ikke klarer å lufte radiatorene selv, kan naturligvis bestille dette via styret som en betalbar tjeneste.

Disse endringene er i henhold til reglene for vedlikehold som er anbefalt av NBBL.

Endringen vil ikke gjelde bytte av sentrale deler av radiatoren slik som rørkoblinger og pakninger.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Tillegg til Vedtekter punkt 5-1 (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt:

"Vedlikeholdet omfatter også utskifting av termostater på radiatorer og lufting av radiatorer."

Hele teksten blir som følger med uthevet tekst på endringen:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første overbelastningsvern/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Vedlikeholdet omfatter også utskifting av termostater på radiatorer og lufting av radiatorer.**

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Yngve Johannessen
Styremedlem, Karin Mortensen
Styremedlem, Jan-Erich George Raastad
Styremedlem, Marit Larsen
Styremedlem, Steinar Bremnes
Varamedlem, Bernt Ivar Gulbrandsen
Varamedlem, Kjersti Rossland

Valgkomitéen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Styreleder: Karin Mortensen

Styrets innstilling: Som foreslått.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Styremedlem: Yngve Johannessen (AÅ), foreslått gjenvalgt for 2 år
Styremedlem: Marit Larsen (AÅ), foreslått gjenvalgt for 1 år

Ikke på valg i år:

Styremedlem, Jan-Erich George Raastad (AT)
Styremedlem, Steinar Bremnes (AT)

Styrets innstilling: Som foreslått.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Varamedlem: Bernt Ivar Gulbrandsen (AT), foreslås gjenvalgt
Varamedlem: Sandra Sæther (AÅ) nytt medlem
Varamedlem: Trine Tollefsen (AL) nytt medlem

Styrets innstilling: Som foreslått.

6.4 Valg av valgkomite

Styrets forslag til valgkomité er:

Forslag til vedtak: Martin Torp D'Alessandro (AL) nytt medlem
Signe Christophersen (AT), foreslås gjenvalgt
Mari-Kristin Solberg (AÅ), foreslås gjenvalgt
Berit Grønhaug (AÅ), foreslås gjenvalgt

Styrets innstilling: Som foreslått.

6.5 Valg av naboutvalg

Forslag til vedtak: AT:Kristin Hernandez Nor, Turid Lunder, Hanna Kristine Eriksen og Sissel Jacobsen (ny)

AÅ: Elizabeth Bolstad, Cathrine Anderssen, Lars Søyland (ny) og Nina Eikhovd (ny)

AL:Martin Torp D'Alessandro, Hild Danielsen, Airin Lyshaug og Lene Kirkegaard

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	6 613 445	13 154 220
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 169 120	-8 094 370
Tilbakefŋring av avskrivning	106 196	88 420
Kjŋp / salg anleggsmidler	-954 360	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 854 156	1 465 175
B. ¡ rets endring disponible midler	-533 200	-6 540 775
C. Disponible midler	6 080 245	6 613 445
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	12 473 965	14 797 526
Kortsiktig gjeld	-6 393 719	-8 184 080
C. Disponible midler	6 080 245	6 613 445

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Asperud Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	20 572 239	17 071 590	19 224 000	23 377 000
Leie forretningslokaler	1	72 000	72 000	72 000	72 000
Sum leieinntekt		20 644 239	17 143 590	19 296 000	23 449 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	21 650	15 150	15 000	20 000
Sum annen inntekt		21 650	15 150	15 000	20 000
Sum inntekt		20 665 889	17 158 740	19 311 000	23 469 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	100 145	127 004	235 000	80 000
Styrehonorar	3	550 000	450 000	450 000	550 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	106 196	88 420	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		20 335	0	0	0
Kostnad eiendom/lokale	5	1 779 127	1 891 918	1 763 000	1 825 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 647 499	3 091 999	3 800 000	4 169 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	59 953	58 200	65 000	60 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	56 213	50 868	50 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 469 342	13 587 168	1 974 000	2 290 000
Revisjonshonorar		19 161	17 927	19 000	20 000
Forretningsførerhonorar		388 145	389 706	390 000	411 000
Andre honorar		237 787	191 709	200 000	725 000
Kontorkostnad		14 485	29 569	26 000	19 000
TV/bredb³ nd		1 423 935	1 190 675	1 530 000	1 493 000
Kontingent og gaver		128 511	110 510	110 000	142 000
Forsikring		1 151 744	1 054 200	1 170 000	1 284 000
Andre kostnader		52 166	29 089	32 000	42 000
Sum kostnad		12 204 744	22 358 963	11 814 000	13 147 000
Driftsresultat		8 461 145	-5 200 223	7 497 000	10 322 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		186 214	95 692	0	0
Rentekostnad		5 478 239	2 989 838	4 047 000	6 332 000
Netto finansposter		5 292 025	2 894 147	4 047 000	6 332 000
¡ rsresultat		3 169 120	-8 094 370	3 450 000	3 990 000
Overført til/fra annen egenkapital		3 169 120	-8 094 370	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 169 120	-8 094 370	0	0

Balanse 2023 Asperud Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 137 743	3 137 743
Bygninger	4	138 435 324	138 435 324
P³ kostninger	4	578 417	290 833
Garasjer	4	7 533 709	7 533 709
Andre fellesanlegg	4	44 618	0
Andre driftsmidler	4	730 026	214 064
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	5 100	5 100
Sum anleggsmidler		150 464 937	149 616 773
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		127 414	84 574
Kundefordringer		37 721	126 272
Kostnader til avregning		5 024 872	5 620 667
Fordringer skader		101 174	0
Andre kortsiktige fordringer		255 246	254 874
Forskuddsbetalte kostnader		77 052	1 132 433
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		6 850 486	7 578 705
Sum omløpsmidler		12 473 965	14 797 526
SUM EIENDELER		162 938 902	164 414 299

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		34 100	34 100
Sum innskutt egenkapital		34 100	34 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-21 095 140	-24 264 260
Sum opptjent egenkapital		-21 095 140	-24 264 260
Sum egenkapital	10	-21 061 040	-24 230 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	113 466 232	116 320 388
Borettsinnskudd		64 139 990	64 139 990
Sum langsiktig gjeld		177 606 222	180 460 378
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 055	60 234
Leverandørgjeld		382 434	2 438 765
Påløpne renter		35 066	24 794
A konto til avregning		4 805 304	4 702 916
Annen kortsiktig gjeld		1 138 860	957 372
Sum kortsiktig gjeld		6 393 719	8 184 080
Sum gjeld		183 999 942	188 644 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 938 902	164 414 299
Pantstillelser	12	177 606 222	180 460 378

Sted:_____ Dato:_____

Yngve Johannessen Styreleder	Jan-Erich George Raastad Styremedlem	Steinar Bremnes Styremedlem
Karin Mortensen Styremedlem	Marit Larsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strŋm og fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 313 253	9 036 432
3609 Leie parkering	957 370	950 810
3617 Vask av oppganger	270 495	243 075
3618 El-bil inntekter	354 696	144 060
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	491 040	245 520
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 347 904	2 596 245
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 837 481	3 855 448
3605 Leie forretningslokaler	72 000	72 000
Sum	20 644 239	17 143 590

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Salg av nøkler og port³pnere	21 650	15 150
Sum	21 650	15 150

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	17 325	0
5150 P³lønne feriepenger	2 477	0
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	55 700
5400 Arbeidsgiveravgift	79 993	71 304
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	349	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	550 000	450 000
Sum	650 145	577 004

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Garasje	Fjernvarmem³ le	Ballbinge	El-bil ladere 3 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 137 743	138 435 324	7 533 709	1 925 243	898 750	93 750
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 137 743	138 435 324	7 533 709	1 925 243	898 750	93 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	1 925 243	798 888	67 969
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	3 137 743	138 435 324	7 533 709	0	99 862	25 781
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	0	59 917	9 375
Anskaffelses³ r :	1986	1981	1981	2006	2010	2016
Antatt levetid i ³ r :				15	15	10

	Opplegg strŋm el-bil ladere	Opplegg strŋm el-bil ladere	Graving kameraoverv³ ki	Lekestativ	Energim³ lere	Sŋppelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 642	100 222	190 611	0	0	0
¡ rets tilgang :	0	0	0	98 201	607 759	297 500
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 642	100 222	190 611	98 201	607 759	297 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	95 642	0	0	4 483	3 376	9 917
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	49 100	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	100 222	190 611	44 618	604 382	287 583
¡ rets avskrivninger :	19 128	0	0	4 483	3 376	9 917
¡ rets nedskrivninger :	0	0	0	49 100	0	0
Anskaffelses³ r :	2018	2019	2019	2023	2023	2023
Antatt levetid i ³ r :	5			10	15	15

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring. Polisenr. 2284080-1.1.

Borettslaget best³ r av 341 andeler og 1 nŊ ringsseksjon. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 67 550 kvm. G.nr 189, b.nr 288, 292, 293 og 294 og ligger i Oslo Kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 159 776	1 083 960
6340 Heisalarm	0	8 792
6360 Annet renhold	87 460	112 395
6361 Fast renhold	262 584	259 921
6362 Skadedyrutryddelse	86 354	262 087
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	87 717	54 473
6392 Containerleie/tŋmming	74 278	77 868
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 958	32 422
Sum	1 779 127	1 891 918

Kostnad p³ konto 6360 gjelder vask av boning av gulv og rens av takrenner.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Nettside/Lett Styrt/Microsoft 365	59 158	58 200
6490 Andre leiekostnader	795	0
Sum	59 953	58 200

Kostnad p³ konto 6490 gjelder leie av varebil ifm. dugnad.

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	6 881	0
6525 IT utstyr	1 768	0
6540 Inventar	28 018	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	5 898	0
6551 NŋkIer, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	2 877	39 121
6552 Driftsmateriell	10 772	11 748
Sum	56 213	50 868

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	994 518	447 960
6602 Vedlikehold VVS	244 094	225 041
6603 Vedlikehold elektro	144 856	57 426
6605 Vedlikehold fellesanlegg	177 761	66 693
6611 Vedlikehold heiser	13 518	0
6613 Vedlikehold parkeringsplass og garasjer	80 387	55 059
6614 Vedlikehold uteomr³ de	461 555	224 747
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 792	265 940
6619 Vedlikehold butikk og kantine	0	8 296
6620 Vedlikehold utstyr	398	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	6 052	41 090
6630 Egenandel forsikring	45 704	30 000
6641 Malerarbeider	31 317	37 798
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	3 750
6648 Vedlikehold dŋrer og vindu	75 389	59 765
6650 Rehab. rekkehus/trehus	0	11 502 257
6667 Varmeprosjekt (GF-55)	175 000	325 000
6690 Rehab. inngangsparti i Lia	0	4 832
6692 Utbedring av vei i AL76-90	0	231 513
Sum	2 469 342	13 587 168

Kostnad p³ konto 6601 gjelder i hovedsak utbedring av skader etter fukt og r³ te.
Kostnad p³ konto 6602 gjelder rep av radiator, kraner og avlŋp.
Kostnad p³ konto 6603 gjelder i hovedsak bytte av lamper i bod og diverse rep.
Kostnad p³ konto 6605 gjelder i hovedsak service p³ avtrekksvifter og generelt vedlikehold.
Kostnad p³ konto 6614 gjelder i hovedsak trapper og rekkverk.
Kostnad p³ konto 6667 gjelder energikartlegging.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 34 aksjer i Multinett AS ¯ kr. 150,-

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	34 100	0	34 100
Sum innskutt egenkapital	34 100	0	34 100
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-24 264 260	3 169 120	-21 095 140
Sum opptjent egenkapital	-24 264 260	3 169 120	-21 095 140
Sum egenkapital	-24 230 160	3 169 120	-21 061 040

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av hisorisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
L³ nenummer:	94987037711	94987023826
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2018
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.12.2043
Opprinnelig l³ nebelnp:	79 000 000	51 359 362
L³ nesaldo 01.01:	78 493 552	37 826 836
Avdrag i perioden:	1 755 679	1 098 477
L³ nesaldo 31.12:	76 737 873	36 728 359
Saldo 5 ³ r frem i tid:	68 097 531	31 120 043

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94987023826	2	200 550	401 100
	13	151 752	1 972 776
	4	144 964	579 856
	10	138 213	1 382 130
	45	137 222	6 174 990
	12	134 360	1 612 320
	3	133 260	399 780
	8	131 866	1 054 928
	27	127 023	3 429 621
	26	117 263	3 048 838
	13	116 089	1 509 157
	17	111 686	1 898 662
	40	103 504	4 140 160
	1	95 505	95 505
	9	94 295	848 655
	7	89 011	623 077
	22	82 150	1 807 300
	1	78 738	78 738
	1	78 517	78 517
	1	75 582	75 582

Langsiktig gjeld

	22	75 435	1 659 570
	1	74 995	74 995
	8	71 913	575 304
	4	70 299	281 196
	27	69 198	1 868 346
	8	66 520	532 160
	6	59 255	355 530
	1	57 622	57 622
	2	55 990	111 980
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94987037711	2	419 016	838 032
	13	317 060	4 121 780
	4	302 878	1 211 512
	10	288 773	2 887 730
	45	286 703	12 901 635
	12	280 723	3 368 676
	3	278 425	835 275
	8	275 511	2 204 088
	27	265 393	7 165 611
	26	245 001	6 370 026
	13	242 549	3 153 137
	17	233 349	3 966 933
	40	216 255	8 650 200
	1	199 543	199 543
	9	197 013	1 773 117
	7	185 974	1 301 818
	22	171 640	3 776 080
	1	164 510	164 510
	1	164 048	164 048
	1	157 917	157 917
	22	157 610	3 467 420
	1	156 689	156 689
	8	150 250	1 202 000
	4	146 878	587 512
	27	144 577	3 903 579
	8	138 982	1 111 856
	6	123 804	742 824
	1	120 393	120 393
	2	116 981	233 962

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	113 466 232
Innskuddskapital	64 139 990
Boligselskapets pantesikrede gjeld	177 606 222
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	149 729 811

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 64 495 990,-

Resultat og balanse med noter for Asperud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Asperud Borettslag

Styreleder	Yngve Johannessen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Jan-Erich George Raastad (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Marit Larsen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Karin Mortensen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Steinar Bremnes (sign.)	06.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Asperud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Asperud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som

Penneo document key: YEEVX-ZTCYE-LN8GD-TGXZT-X3GO4-ZNZEC

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YEEVX-ZTCYE-LN8GD-TGXZT-X3GO4-ZNZEC

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-08 11:58:28 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YEEVX-ZTCYE-LN8GD-TGXZT-X3GO4-ZNZEC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ÅRSMELDING FOR 2023-2024

Generelt om borettslaget

Asperud Borettslag ble bygget i 1982 og består av 342 andeler og ett næringslokale. Selskapet har 20 andeler som er eiet av Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF.

Adressene er: Asperudlia 1-90 (AL), Asperudtoppen 1-69 (AT) og Asperudåsen 1-56 (AÅ). Gårds- og Bruks nr: 189/293 (AL), 189/294 (AT), 189/288 (AÅ). Tomt på totalt 64.335 m²

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL og revisor er KPMG.

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA. Hovedpolisenr 2284080. Alle skadesaker skal meldes til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres med egen polise.

Borettslagets hjemmeside på www.asperud.no er styrets primære informasjonskanal. SMS-varslinger, oppslag og egne skriv i postkassene brukes også for å holde beboerne løpende orientering om både aktiviteter i borettslaget og gi og nødvendig informasjon.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamlingen har borettslagets hatt følgende tillitsvalgte:

Styret

Leder	Yngve Johannessen	AÅ
Nestleder	Marit Larsen	AÅ
Styremedlem	Jan-Erich Raastad	AT
Styremedlem	Karin Mortensen	AÅ
Styremedlem	Steinar Bremnes	AT
Varamedlem	Bernt Gulbrandsen	AT
Varamedlem	Kjersti Rossland	AT

Valgkomité

Linda Oswald (AL), Mari-Kristin Solberg (AÅ), Signe Christophersen (AT) og Berit Grønhaug (AÅ)

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved ansettelser.

Tall fra styreperioden

Antall styremøter	: 13	Antall eposter til styret i 2022	: 7707
Antall saker på styremøtene	: 140	Antall eposter til styret i 2023	: 5991
Antall nye andelseiere	: 24	Antall parkeringsplasser	: 280
Antall bruksoverlatinger	: 1	Antall ledige parkeringsplasser	: 16
Antall dugnader	: 2	Antall naboutvalgsmøter	: 8
Antall skrotinnsamlinger	: 1	Antall medlemmer i naboutvalget	: 12

Styrets hovedoppgaver og ansvar

Arbeidsmiljø
Styret fungerer meget godt sammen, og ansvaret for oppfølging av ulike oppgaver er fordelt mellom styremedlemmene. Alle styremedlemmer har vært aktive, deltatt i diskusjoner og bidratt med sin erfaring og kompetanse for å utvikle borettslaget til det beste for beboerne.

Styret er ikke kjent med at det har forekommet mobbing eller diskriminering.
Styret ønsker i større grad også å engasjere varamedlemmene i det videre arbeidet.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS – helse, miljø og sikkerhet
Årlig brannvernkontroll i fellesområder er gjennomført, og sammenkoplede brannvarslere i blokkene ble montert i 2024. For å sikre at borettslagets forebyggende brannvern er iht. gjeldende standard, fikk vi i februar 2024 gjennomført en «Brannteknisk tilstandsanalyse» for hele borettslaget. Flere tiltak er gjennomført og en handlingsplan de neste 5årene er laget.

Fjernvarme
Den 1. februar 2024 tok www.ista.no over som leverandør for individuell måling av fjernvarme og varmtvann. Endringen i leverandør og system medfører at det vil være fire avregninger per år framover. Alle varmemålere på radiatorene skiftet ut i starten av 2024.

Siste del av dette prosjektet er installasjon av varmtvannsmålere for tappevannet. Styret har besluttet å samordne utskifting av alle stoppekranene sammen med Hafslund Oslo Celsio som vil dekke kostnaden varmtvannskranene. De har midler først i 2025, så for å spare kostnader vil bytte av alle stoppekraner og montering av varmtvannsmålere starte opp i januar 2025.

Vedlikehold av bygningsmassen
Vedlikehold bygningsmassen er den viktigste oppgaven styret gjør, og vi arbeider nå mye på rutineforbedringer og vurdering av tjenester som blir levert til borettslaget.

Vaktmesterselskapet vårt Christiania Forvaltning og Eiendom (CFE) har vært vår viktigste samarbeids-partner for både løpende vedlikehold og større utbedringer av bygningsmassen vår. Styret har ukentlig møter med CFE for å både avgjøre små utbedringer, til å planlegge større prosjekt.

Det har vært et økende antall forsikringssaker og bruk av rørlegger, snekker og andre fagfolk som har en sammenheng med en aldrende bygningsmasse og infrastruktur. Ved å ta vare på bygningene våre på en grundig og vedvarende måte, vil vi ikke bare øke verdien, men også sørge for at vi kan fortsette å leve i et trygt og komfortabelt miljø i årene som kommer.

Forsikringspremien økte med 9,15 % i 2023 og 13,24 % i 2024 som følge av mange kostbare forsikringssaker.

Økonomi

Borettslagets økonomi har vært under press siden 2018, men er nå noe bedret. Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 3 168 120 som er en betydelig bedring. Dette er et overskudd som er før betaling av avdrag til banken.

Nedenfor har vi lagd en oppstilling hvor vi trekker ut renter og avdrag ut av regnskapet og viser det driftsmessige overskuddet i borettslaget.

Sum inntekter	**20 665 889**
Fradrag for renteinntekter	5 347 904
Fradrag for avdrag	2 837 481
Sum driftsinntekter	**12 480 504**
Driftskostnader	12 204 744
Finansinntekter renter	186 214
Driftsresultat overskudd	**461 974**

I tillegg har forretningsfører valgt å aktivere de nye varmemålere til ca 600k og ny søppelløsning på ved AT65 til nesten 300k med avskrivning på 15år for begge. Det resulterer i et underskudd på rundt 400k om disse hadde blitt kostnadsført.

Det positive i dette er at vi hadde planer om å lånefinansiere de nye varmemålere, noe vi har sluppet å gjøre. Den totale effekten er et tilnærmet nulloverskudd i 2023, slik at vår negative egenkapital fortsatt er på ca. 21 millioner.

Borettslaget har likevel god likviditet og lånekapasitet siden bygningsmassen har stor verdi.

Store prosjekter i styreperioden

Enøk og alternative energikilder

SustEvo har fullført energikartleggingen av borettslaget, som er overlevert Enova slik at den økonomiske støtten kan utbetales til oss. Rapporten kommer med en oversikt på 8 tiltak som kan gjennomføres for å spare energi. Disse er gruppert i 3 steg som presentert på GF 2023. Første steg var å etablere varmtvann-målere og mengderegulering av varmeanlegget, samt skifte av dører og vinduer. Dette steget ble vedtatt gjennomført på GF 2023.

Gjennom perioden har det vært byttet flere dører og vinduer som hjelper oss å spare energi, samt at det gir et bedre inneklima. Det er etablert rundt 2200 nye målere til radiatorene i starten av 2024, og målere for tappevannet vil starte i januar 2025. Hafslund Celsio Oslo vil bytte stoppekraner for varmtvannet samtidig, og dermed vil borettslaget få byttet kritisk infrastruktur som er over 40år gammelt. Når denne jobben er ferdig, vil steg 1 fra vedtaket være fullført.

Steg 2 og 3 i rapporten fra SustEvo omhandler å borre etter bergvarme og installere balansert ventilasjon. Kostnadene for disse stegene er estimert til rundt 50 millioner. Det er søkt Enova om støtte, og vi har fått innvilget opptil 10 millioner i støtte om prosjektet gjennomføres.

Disse stegene medfører store investeringer, som berører store deler av vår felles infrastruktur og inne til hver beboer. I tillegg jeg vil deler av disse stegene omhandle energiloven som krever ekstra nøye utredning før en slik endring kan fremlegges til generalforsamlingen. Sittende styret har valgt å fokusere på å fullføre aktive prosjekt fremfor å starte nye store utredninger.

Ladeinfrastruktur til elbiler
Borettslaget har 6 ladepunkter, tre på Asperudtoppen og tre i Asperudlia.
Oslo kommune har 10 ladepunkt langs Asperudveien.

Det er inngått avtale om utbygging av ladeinfrastruktur på alle parkeringsplassene våre, hvor Oslo kommune dekker 50% av kostnaden. Andelseiere kan da kjøpe sin private ladestasjon som blir koblet til anlegget, hvor strømkostnaden blir fakturert gjennom strømleverandøren Movel.

Arbeidet starter i mai og er planlagt fullført til utgangen av juni 2024.

Garasjeportene
Våre gamle garasjeporter var ikke beregnet for vårt bruk på opptil 50 000 åpninger pr år, og er nå erstattet med nye industriporter fra Windsor. Det er samtidig etablert digital åpning av portene gjennom tjenesten Parqio. Eksisterende nøkler for å åpne portene fungerer som vanlig.

Rehabilitering av repos i Asperudlia 68-90
På høsten ble påbegynt arbeid med rehabilitering av inngangspartiene i 2 etasje. På grunn av dårlig vær ble arbeidet utsatt til våren 2024. Både gulv, gjerde, tak og takrenner skal rehabiliteres, så alle inngangspartiene blir som nye og skal holde i mange år.

Annet arbeid i styreperioden

Utekraner: Styret hentet inn et samlet tilbud på skifte av utekraner og stoppekraner til alle småhus og rekkehus. Dette er et viktig arbeid for å forebygge vannlekkasjer og mange beboer benyttet sjansen og fikk montert nye stoppekraner og utekraner.

Vinduer og dører: I løpet av sommeren/høsten 2023 gjennomførte styret ettersyn og vedlikehold av PVC vinduer og dører som ble montert i 2016 og 2019. I løpet av høsten ble alle vinduer og balkongdører i småhus og blokker registrert med årstall og tilstand i et register. Det betyr at styret nå har et godt grunnlag for fremtidig planlegging av utskifting av vinduer og dører.

Åpent styrekontor
Styrekontoret har vært åpent for henvendelser fra beboerne en kveld i uka, i alt 48 kvelder i løpet av styreperioden. Alle beboere komme for å få hjelp til å melde inn saker via www.asperud.no, få besvart ulike spørsmål og få utlevert nøkler.

Styret har selv ivaretatt all administrasjon av borettslaget og drift av styrekontoret.

Gartnertjenester
Vedlikehold av uteområder og bedd på fellesarealene er ivaretatt av en ny avtale med Vaktmester Andersen. De vil spraye for ugras på alle hellelagte inngangspartier til blokkene, ved sittegruppene, uteplassene og langs kantstein. Beskjæring ved søppelskur, fellesarealer, felles innganger, lekeplasser og sittegruppe gjennomføres også av leverandøren.

Asperud Arena
Borettslaget har kun hatt mindre utgifter til vedlikehold gjennom året på fotballbanen.

Oppfølging av Oslo Kommune/Boligbygg som andelseier
Styret har brukt lite tid og ressurser på kontakt med Boligbygg om utfordringer med deres andeler i borettslaget.

Parkeringsanlegg
Det er 280 parkeringsplasser tilgjengelig for andelseierne, og det har i hele perioden vært godt belegg på plassene. På ventelisten er det 26 personer som ønsker å bytte plass, og spesielt til garasjeplasser med tak. Pr dags dato er det 16 ledige parkeringsplasser.

Parkeringskontroll
P-service AS kontroll av at parkeringsbestemmelsene på borettslagets område blir overholdt.

Kameraovervåkning
Styret signerte 06.11.2018 en femårs leasingavtale med Sikkerhetsgruppen AS om kameraovervåkning av alle parkeringsplassene. Styret har ingen oppgave knyttet til driften eller overvåkingen – dette håndteres utelukkende av Sikkerhetsgruppen AS.

Fjernvarme
Hafslund Oslo Celsio er leverandør og styret har hatt god dialog med dem.
Overgang til Ista for avlesning på forbruk på både radiatorer og tappevann er gjort i 2024.

Trappevask
Ren Service AS leverer trappevask i blokkene våre som et ledd i vedlikeholdsplanen for bygningsmassen.

TV og Internett
Viken Fibernett AS leverer Internett og TV tjenesten fra Altibox på vårt fibernettverk.
De har i perioden gjort flere feilrettinger og utbedringer på infrastrukturen.

Naboutvalgene (NU)
NU har i perioden bestått av 12 beboere, og de er inndelt i to grupper med hovedoppgave på:

- Arrangementer
- Uteområder

Begge gruppene har deltagere fra alle tre delfelt som er *Toppen, Lia og Åsen.*
Gruppene har hver sin kontaktperson mot styret.

Alle medlemmene i NU har vært aktive i perioden, og har holdt egne gruppemøter.
Styret har hatt fire fellesmøter med NU, og fire separate møter med gruppelederne i perioden.
NU er linken mellom alle beboere og styret, og styret ønsker initiativ som skaper et hyggelig nærmiljø velkommen. Beboere som ønsker å bidra kan kontakte NU med sitt forslag om samarbeid på forskjønning av vårt nærmiljø.

Dugnader og skrotinnsamling
Gruppen for uteområder er ansvarlig for organisering og gjennomføring av vår- / høstdugnadene og skrotinnsamlinger i samarbeid med styret. Alt arbeid som utføres i dugnadene utgjør en meget stor verdi for borettslaget, i tillegg blir det veldig fint og flott på fellesområdene våre.

Mer enn 100 personer deltok i år, og flere starter opp med arbeidet flere dager før selve dugnadsdagen med raking, klipping, rydding. Det ble på vårdugnaden kostet kilovis med grus etter vinteren, som åpner opp for hyggelige sommeraktiviteter.

Alle dugnadstimene på de to dugnadene som har blitt gjennomført, har en verdi på mer enn halv million kroner i sparte kostnader for felleskapet. I tillegg skaper dugnader samhold og trivsel i nærmiljøet. Tusen takk til alle som deltar!

Arrangementsgruppa
Arrangementsgruppa har som alltid sørget for deilig servering på begge dugnadene. Kafeen på vårdugnaden i år var åpen gjennom hele dagen, som var veldig populært!

Den tradisjonelle julegrantenning første søndag i advent sto som vanlig arrangementsgruppa for. En stemningsfull og fin samling for store og små beboere, med servering av deilig varm gløgg og pepperkaker i vinterkulda. Det var spesielt vellykket med hest og vogn som barna fikk sitte på med noen runder i borettslaget. Ny rekord (tror vi) ble satt med hele 3 ringer rundt treet, hvor vi sang «alle» sangene! Arrangementsgruppa har også tatt på seg oppgaven med å sørge for servering på årets GF med kaffe, mineralvann og noe å bite i.

Styrets tanker fremover

Innledning
Drift vedlikehold og utvikling av andelslagets bygningsmasse og fellesarealer, er den viktigste oppgaven styret skal arbeide med.

Den generelle prisstigningen det siste året (jan.23 – jan.24) har vært på ca. 4,7%, men prisen på mange av de tjenestene vi er avhengig av for å drive borettslaget har økt mer enn dette. Forsikringene har økt med 13,2 % og Oslo kommune økt vann og avløpavgiftene med 15,3%.

Disse økte kostnadene gjør at vi ikke har hatt mulighet for økt satsning på preventivt vedlikehold eller avsette midler til fremtidige større vedlikeholdsarbeid som kommer.

Styrets rolle og effektivisering av oppgaver
Styret ser det som nødvendig å effektivisere drift av borettslaget for å redusere den høye arbeidsbelastningen på styrets medlemmer.

Antall henvendelser har vært svært høyt også i siste periode, hvor det i snitt har vært 251 saker på lettstyrt hver måned. For mange av spørsmålene er svaret tilgjengelig på "Beboerguide A-Å" som fins under hjemmesiden https://hjelp.asperud.no/ eller som egne nyhetssaker som er søkbart via forstørrelsesglasset oppe til høyre på hjemmesiden.

Heftene "*Velkommen til Asperud*" og "*Byggveilederen*" som ligger tilgjengelig under praktisk informasjon på hjemmesiden inneholder informasjon og gode tips som kan løse utfordringer.

Det vi tidligere har omtalt som vaktmestertjenester blir mer og mer spesialiserte for å oppfylle nye myndighetskrav og behov for effektivisering. Styret vil i 2024 skynde seg langsomt for å tilpasse driften til de nye tidene. Det viktigste fokuset for 2024 blir å finne gode samarbeids-partnere som kan gi oss gode og varige løsninger, samt ivareta nødvendig byggfaglig kompetanse.

Avsluttende ord

Styret har sett et økende engasjement og positive bidrag til fellesskapet både fra enkeltpersoner og naboutvalgene. Dette er en positiv trend vi håper fortsetter, og som gjør det givende å påta seg verv i borettslaget. Sammen bidrar vi til det hyggelige nabolaget vi ønsker å ha, og for verdens flotteste plass å bo på. Takk til alle de flotte og positive menneskene som er naboene våre.

Oslo, 07.05.2024
Styret i Asperud Borettslag

Yngve Johannessen /s/ *Styreleder*	Marit Larsen /s/ *Nestleder*	
Karin Mortensen /s/ *Styremedlem*	Steinar Bremnes /s/ *Styremedlem*	Jan-Erich Raastad /s/ *Styremedlem*

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Asperud Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Holmlia Kirke

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Asperud Borettslag torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Holmlia Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hege Jorid Strand

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 49
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

1.7 Godkjenning forretningsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Å være styreleder eller styremedlem i det største borettslaget i Søndre Nordstrand er både interessant og givende, men styrevervet innebærer også mange plikter og et stort ansvar.

Styret sin hovedoppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen, samt å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste.

Styrets forslag for honorar er uendret fra i fjor.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Benkeforslag på kr.600.000,- ble fremmet på generalforsamlingen.

Styrehonorar på kr. 600.000- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag om fjernvarmeavregning av elektrisitetforbruk

Innsendt av Kari Gro Thorstensen (Asperudtoppen)

De siste årene ser det ut fra regnskapene til Asperud Brl. (AB), har hatt NULL i elektrisitetsforbruk, bortsett fra 1 år. hvor inntjening på EL-bil ladere var ca. identisk med AB sitt totale forbruk av elektrisitet/nettleie

Her er det noe som ikke stemmer, hvor i regnskapet er forbruket bokført, av elektrisitet / NETTLEIE til :

-Parkeringshus?

-P.plasser med tilgang til motorvarmere?, som også brukes til "snik lading" av EL-biler?

- AB sine egne utebelysninger - gangveier mm. ?

- Oppgangene i blokkene?

Alle disse el.utgiftene m/ Nettleie, er overført til

FJERNVARME REGNSKAPET! derfor er dette himmelhøyt!

Beboere i blokk- lavblokk- leiligheter / rekkehus, er utfra dagens regnskap med på å betale for fellesutgifter som alt er beregnet i rammen for fellesutgifter, fra AB var nytt, utfra andel m2 pr. boenhet = andel forbruk av elektrisitet/NETT.

Om naboen bruker motorvarmer på bilen sin 24 timer i døgnet året rundt, så er du med på å betale!

Beboere i 2 rom uten parkering i lavblokk, er de STORE taperne i denne kabalen!

All ovennevnte forbruk av strøm/Nettleie, er inkludert i våre opprinnelige Felleskostnader, fordelt etter en mal på antall kvm2 hver boenhet disponerer, har adgang til i fellesareal, som hver sin andel av fellesareal i oppgangene.

FJERNVARMEANLEGGENE bruker også strøm, det er egne målere i alle 3 fyrrommene.

Dette er de eneste EL/Nettleie kostnadene som skal med i Fjernvarme Regnskapet!

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt, og årsregnskapet for 2023 ble godkjent av generalforsamlingen.

5.2 Forslag om endring av vedtekter §5-1(2)

Innsendt av Styret.

Styret ser at det mangler tydeliggjøring av grensene for vedlikehold av radiatorene i leilighetene våre, og ønsker å sette en fordeling av ansvaret mellom borettslaget og andelseier.

Beboers ansvar for innvendig vedlikehold bør også omfatte vedlikehold og skifte av bruksgjenstander på radiatorer. Det vil omfatte termostater og lufteventiler.

Termostatene er en forbruksvare og holdbarheten avhenger av beboers håndtering.

Lufting er en oppgave som normalt kun skal utføres når vannet er tappet i anlegget og de fleste beboere utfører dette arbeidet selv. De andelseiere som ikke klarer å lufte radiatorene selv, kan naturligvis bestille dette via styret som en betalbar tjeneste.

Disse endringene er i henhold til reglene for vedlikehold som er anbefalt av NBBL.

Endringen vil ikke gjelde bytte av sentrale deler av radiatoren slik som rørkoblinger og pakninger.

Vedtak:
Benkeforslag ble lagt frem om å utsette forslaget om vedtektsendringen 1 år, frem til eksisterende radiatorer og deler er kontrollert.

Forslag til utsettelse vedtatt,

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Karin Mortensen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Yngve Johannessen for 2 år.

Valgt ble: Marit Larsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bernt Ivar Gulbrandsen for 1 år.

Valgt ble: Sandra Sæther for 1 år.

Valgt ble: Trine Tollefsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styrets forslag til valgkomité er:

Vedtak:
Valgt ble: Martin Torp D'Alessandro'

Valgt ble: Signe Christophersen

Valgt ble: Mari-Kristin Solberg

Valgt ble: Berit Grønhaug

6.5 Valg av naboutvalg

Vedtak:
Valgt ble:
AT: Kristin Hernandez Nor, Turid Lunder, Hanna Kristine Eriksen og Sissel Jacobsen

AÅ: Elizabeth Bolstad, Cathrine Anderssen, Lars Søyland og Nina Eikhovd

AL: Martin Torp D'Alessandro, Hild Danielsen, Airin Lyshaug og Lene Kirkegaard

Protokoll for Asperud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	27.05.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Hege Jorid Strand (sign.)	24.05.2024

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Asperud Borettslag org nr 950 010 398

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. april 1980, med senere endringer og sist 5. mai 2017.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Asperud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget

for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve 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 laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av annet og tredje ledd.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første overbelastningsvern/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, herunder fjernvarme, ledninger, kanaler, herunder takvifter, 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styre og naboutvalgt
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer og minst to varamedlemmer.

(2) Det er ikke krav om at styreleder er andelseier i laget. Styrets øvrige medlemmer skal være andelseiere i laget. Det gjelder for varamedlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen fastsetter annen tjenestetid. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(5) Ved valg av styremedlemmer bør andelseiere ikke ha uoppgjorte ting av økonomisk karakter så som husleierestanse eller andre ekstraordinære økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

(6) Laget skal ha tre naboutvalg, ett for hvert av lagets delfelt, som skal bestå av inntil 5 medlemmer.

(7) Funksjonstiden for utvalgene skal være ett år. Medlemmene i utvalgene kan gjenvelges. Naboutvalgene velges blant og av andelseierne i de enkelte delfelt. Likevel kan maksimalt to medlemmer av naboutvalget være framleietakere. Utvalgene velger innen sin midte utvalgets kontaktperson.

Ikrafttredelse
Endringene trer i kraft til neste ordinær generalforsamling i 2019.

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. Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal innkalles til styrets møter, og har møte-, forslags- og talerett.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, og sendes alle styremedlemmer og varamedlemmer.

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 laget 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, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mer enn halvparten av de avgitte stemmer, fatte vedtak om å inngå avtale om fastrente på lån for en periode på mer enn tre år.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 PARKERING OG PARKERINGSHUS

(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av husordensreglene. Med borettslagets område menes også areal som disponeres av beboerne.

(2) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Med beboere menes andelseiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

(3) Generalforsamlingen gir nærmere regler om parkering i husordensreglene. Det skal blant annet gis nærmere regler om gjesteparkering og kortvarig parkering på borettslagets gangveier.

(4) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne ileggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

(5) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning av borettslagets parkeringsområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR ASPERUD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling for Asperud borettslag 3. desember 2014, med endring på generalforsamling 4. mai 2015 og 02. mai 2018.

KAPITTEL 1 – INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 *Formål*
(1) Husordensreglene skal blant annet bidra til et godt bomiljø i borettslaget, fremme godt naboskap og trivsel for alle, forebygge tvister og legge til rette for styrets arbeid med å sikre at borettslaget er godt vedlikeholdt og attraktivt.

1-2 *Hovedregel*
(1) Andelseiere og beboere skal ikke opptre på en måte som er til skade eller til sjenanse for andre.

1-3 *Plikt, håndheving og saksbehandling*
(1) Husordensreglene er en del av andelseiernes og beboernes plikter, jf. borettslagsloven.

(2) Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene. Styret kan på eget initiativ ta opp brudd på husordensreglene til behandling. En klage om brudd på husordensreglene fra en andelseier eller beboer skal styrebehandles, med mindre klagesaken kan løses i minnelighet.

(3) Saksbehandlingen av klager om brudd på husordensreglene skal prioriteres. Klager skal motta skriftlig svar så snart saken er ferdigbehandlet.

1-4 *Bruksoverlating*
(1) Bruksoverlating kan bare skje etter reglene i borettslagets vedtekter. Ved bruksoverlating har utleier ansvar for å orientere leietaker om husordensreglene og øvrige bestemmelser som gjelder i borettslaget. En som fremleier uten selv å bo i borettslaget, har i alminnelighet de samme plikter som en andelseier som ikke bor i borettslaget.

1-5 *Definisjoner*
(1) Med borettslagets område menes både fellesareal og areal som andelseier disponerer.

(2) Med utendørs areal som andelseier disponerer menes også balkonger og verandaer.

(3) Med fellesareal innendørs menes fellesoppganger og andre fellesrom, blant annet søppelrom, kjeller og loft.

(4) Med løsøre menes alle gjenstander som ikke er fast eiendom.

1-6 *Ro på borettslagets område*
(1) Bråk og unødig støy skal unngås.

(2) Hverdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 06.00 og etter kl. 22.00.

(3) Lørdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 09.00 og etter kl. 22.00.

(4) Søndager, helligdager, julaften, nyttårsaften og 17. mai skal det være alminnelig ro på hele borettslagets område og ro i leilighetene.

KAPITTEL 2 – BRUK AV BOLIGEN

2-1 *Hovedregel*
(1) Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

2-2 *Indre endringer og autorisasjonsbetinget arbeid*
(1) Større indre endringer – slik som blant annet utbygging av leiligheten, fjerning og flytting av vegger, endringer i leilighetens røropplegg og montering av varmekabler i gulv – skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Arbeid som krever autorisasjon, skal utføres av autoriserte fagfolk.

2-3 *Radiatorer*
(1) Radiatorer skal ikke fjernes, frakobles eller tilkobles uten etter godkjenning av styret. Fjerning, frakobling, montering og tilkobling av radiatorer er arbeid som skal utføres av autorisert fagfolk.

(2) Målere som er montert på radiatorer, skal ikke fjernes. Dersom en måler faller av eller blir ødelagt, må det snarest gis beskjed til borettslaget.

(3) Det er ikke anledning til å fjerne alle radiatorer i en boenhet og erstatte disse med elektrisk eller annen oppvarming av boenheten.

2-4 *Vannskader og lekkasjer*
(1) Ved vannskader og lekkasjer må vaktmester eller rørlegger omgående tilkalles.

2-5 *Tilkobling av oppvaskmaskiner og vaskemaskiner*
(1) Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner skal tilkobles kaldtvannskranen.

2-6 *Kabler til TV og Internett mm*
(1) Borettslaget har et felles anlegg som er tilknyttet alle boliger for mottak av TV- og Internett-signaler som alle er med på å betale. Reparasjon, endring eller modifisering av eksisterende kabelanlegg til TV og Internett skal bare skje etter avtale med tjenesteleverandør.

2-7 *Musikkundervisning*
(1) Musikkundervisning er bare tillatt etter godkjennelse fra styret. Godkjennelse kan bare gis dersom berørte naboer samtykker. Musikkundervisning kan ikke tillates til de tider hvor det etter punkt 1-6 skal være ro i boligen.

KAPITTEL 3 – BRUK AV UTENDØRS AREAL SOM ANDELSEIER DISPONERER

3-1 *Hovedregler*
(1) Utendørs areal som andelseier disponerer, må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

(2) Utendørs areal skal holdes i rimelig orden og ikke brukes som lagringsplass, med mindre det er tale om kortvarig lagring ved flytting, ombygging og lignende. Det er blant annet ikke tillatt å lagre avfall, byggematerialer, brannfarlige væsker og større gjenstander på utendørs areal. Om parkering av motorkjøretøy og tilhengere mv, se punkt 7-1 (1) og (2).

3-2 *Fasadeendringer og andre ytre innretninger*
(1) Fasadeendringer og oppsetting av ytre innretninger skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, med mindre annet følger av denne bestemmelsen. Dette gjelder også trampoliner, fastmonterte tørkestativ, levegger, balkongvegger og gjerder. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Gjerder skal settes opp minst 50 cm fra asfaltkant. Gjerdene skal være mellom 60 og 90 cm høye. I rekker må gjerdene være like i form og farge. Fargekode fås ved henvendelse til borettslaget.

(3) Parabolantenner, markiser, blomsterkasser, flaggstenger og lignende mindre innretninger kan monteres uten styregodkjenning. Andelseier/beboer er ansvarlig for forsvarlig oppheng og montering, slik at det ikke oppstår fare for skade. Innretningen må heller ikke være til sjenanse for andre. For parabolantenner skal det ved sjenansevurderingen tas utgangspunkt i at en parabolantenne skal plasseres slik at den er minst mulig synlig, men det skal blant annet også tas hensyn til beboers behov for å kunne ta inn signaler fra tv-kanaler som ikke er tilgjengelig fra borettslagets tjenesteleverandør eller Internett. Dersom styret finner at en parabolantenne, markise, blomsterkasse, flaggstang eller lignende er til fare for skade eller til sjenanse, må andelseier/beboer fjerne eller flytte innretningen. Dersom et slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret fjerne innretningen for andelseiers/beboers regning.

3-3 *Hekker, trær og busker*
(1) Hekker skal klippes og ikke være høyere enn to meter.

(2) Trær og busker må ikke plantes slik at de blir til sjenanse for andre. Trær og busker skal beskjæres og ikke være høyere enn opp til taket på rekkehusene eller opp til naboens balkong i blokkene.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller beskjære hekker, trær og busker i strid med reglene i denne bestemmelse.

3-4 *Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter*
(1) Grilling skal bare foregå på forsvarlig måte for å unngå fare for brann og skader. På balkonger, verandaer og treplattinger er det tillatt med elektrisk grill og gassgrill, men forbudt å grille med kull. Grilling og annen matlaging skal ikke være til sjenanse for andre.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å brenne kvister, gress og annet avfall.

(3) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å sende opp fyrverkeri.

KAPITTEL 4 – BRUK AV FELLESAREAL INNENDØRS

4-1 *Oppbevaring av løsøre*
(1) I fellesoppganger kan beboerne i fellesskap fastsette regler for oppbevaring av løsøre. Reglene må sikre rimelig orden og ikke hindre rømningsveier og generell fremkommelighet. Kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer må tillates. Ved uenighet kan én eller flere av beboerne i oppgangen be styret fastsette reglene.

(2) I andre fellesareal innendørs (blant annet søppelrom, kjeller og loft) skal ikke løsøre oppbevares uten etter samtykke fra styret, med mindre det er tale om kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

4-2 *Renhold i fellesoppganger*
(1) Beboerne i oppgangene har ansvar for renhold i fellesoppgangene. Gulv og trapper rengjøres normalt én gang per uke. Gelendre og vinduer rengjøres etter behov, men minst én gang hver måned. Ytterdører, mellomdører og vegger rengjøres etter behov, men minst én gang hvert halvår. Styret avgjør om utvendig renhold skal utføres av beboerne på dugnad eller ved bruk av innleid hjelp.

4-3 *Låsing av inngangsdører*
(1) Inngangsdører til fellesareal innendørs skal alltid være låst. Styret kan gjøre unntak fra dette.

4-4 *Radiatorer*
(1) Punkt 2-3 gjelder tilsvarende for fellesareal innendørs.

KAPITTEL 5 – BRUK AV FELLESAREAL UTENDØRS MV

5-1 *Fotballsparking*
(1) Fotballsparking skal bare foregå på Asperud Arena.

5-2 *Avfall og løsøre på fellesareal*
(1) Husholdningsavfall skal bare legges i anviste søppelbeholdere eller søppelsjakter, som skal lukkes etter bruk. Avfallet skal sorteres i henhold til offentlig ordning og pakkes inn forsvarlig. Papp og papir skal legges i egne merkede beholdere som er plassert på borettslagets område. Glass (farget og klart) skal legges i egen beholder for dette.

(2) Større gjenstander skal ikke legges i søppelbeholdere for husholdningsavfall. Andelseiere og beboere er selv ansvarlig for å fjerne større gjenstander. Det samme gjelder hageavfall som gress, planterester og kvist.

(3) Løsøre skal ikke plasseres eller oppbevares på fellesareal utendørs.

(4) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

5-3 *Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter*
(1) Punkt 3-4 gjelder tilsvarende for fellesareal utendørs.

KAPITTEL 6 – HUSDYRHOLD

6-1 *Hovedregler*
(1) Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere og beboere. Husdyr skal behandles respektfullt og godt, og beskyttes mot fare for unødige påkjenninger og belastninger.

(2) Høylytt og gjentakende uling, bjeffing, mjauing og lignende skal unngås.

(3) Eier skal samle opp avføring fra husdyr. Eier skal påse at husdyr ikke bruker sandkassene til toalett.

(4) Husdyr skal merkes, se punkt 6-2 om merking av katter og punkt 6-3 om merking av hunder. Merkingen skal gi opplysninger om hvem som eier dyret. Husdyr som ikke er merket, anses som "eierløst dyr" etter denne bestemmelsens femte ledd.

(5) Styret kan sørge for at eierløst dyr blir fjernet fra borettslaget.

6-2 *Kattehold*
(1) Hannkatter i borettslaget skal være kastrert. Hunnkatter i borettslaget skal være sterilisert eller bruke p-piller.

(2) Katter skal ha et merket bånd rundt halsen eller være øremerket.

6-3 *Hundehold*
(1) I borettslaget er det båndtvang for hunder hele året. På utendørs areal som andelseier disponerer, kan hunder gå løs med tilsyn. Lekeplassene skal ikke brukes som lufteområder for hunder.

(2) Hunder skal ha et merket bånd rundt halsen eller være merket på annen måte.

(3) På borettslagets område er det forbudt å ta med seg hunder som betegnes som "kamphunder". Det samme gjelder hunder, hvor det kan være tvil om rasen er av typen "kamphund".

KAPITTEL 7 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY OG TILHENGERE MV

7-1 *Parkering*
(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av denne bestemmelse.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det lov å parkere motorkjøretøy med to hjul.

(3) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass, melder sin interesse til styret. På parkeringsplassene er det bare lov å parkere registrerte motorkjøretøy, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til annet. Dersom det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, skal parkeringsplasser som blir ledige, tildeles etter venteliste. Så lenge det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, kan beboere fra en og samme husstand ikke leie mer enn én parkeringsplass. Når det er ledige parkeringsplasser, kan styret tillate midlertidig utleie av mer enn én parkeringsplass til beboere fra en og samme boenhet. Det er ikke lov å fremleie en parkeringsplass. Styret fastsetter nærmere regler for leie av parkeringsplass. Ved brudd på reglene kan styret si opp leieforholdet. *På generalforsamlingen den 2.5.2018 ble det vedtatt at denne paragrafen skal ha tilbakevirkende kraft slik at den gjelder alle andelseiere i borettslaget.*

(4) Gjesteparkering kan bare finne sted på parkeringsplasser som er spesielt avsatt til dette. Styret fastsetter nærmere regler for hvor lenge gjester kan parkere på gjesteparkeringen. Dette skal fremgå av skilting ved gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, campingvogner, bobiler, tilhengere og lignende, samt ikke-registrerte kjøretøy på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Styret kan bestemme at enkelte gjesteparkeringsplasser reserveres kjøretøy med parkeringstillatelse for forflytningshemmede.

(5) På borettslagets gangveier er det tillatt å parkere kjøretøy for normal av- og pålasting. Offentlig hjemmetjeneste og håndverkere mv som utfører arbeid og er legitimert, kan parkere sine firmakjøretøy på egnede plasser, hvor de ikke er til hinder for annen trafikk.

(6) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne ileggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

7-2 *Kjøring på borettslagets område*
(1) All kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Kjøring på borettslagets gangveier skal bare skje ved spesielle behov.

7-3 *Vasking, vedlikehold og reparasjon mv*
(1) Vasking, reparasjoner og øvrig vedlikehold av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område. Skifting av dekk er bare tillatt under forutsetning av at sikkerheten er ivaretatt og det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

7-4 *Elektrisk lading av kjøretøy*
(1) Elektrisk lading av kjøretøy må ikke skje uten samtykke fra styret. Et samtykke gjelder bare så langt det etter styrets vurdering er teknisk forsvarlig med lading uten at det går utover den generelle fungeringen i borettslagets elektriske anlegg. Ved samtykke skal styret fastsette et fast eller variabelt tilleggsvederlag.

FERDIGATTEST
BOLIGBLOKK 1982

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 11 50 60

SO/ISH

KOPI

Oslo, den 03.01.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 189, bnr. 293, hus 11, Asperuxilia 24-27+75-82, Oslo 12

Journalnr.
80/1285

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.12.1982

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, Oslo 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan Kr. Bø, Ole Deviksvei 14, Oslo 6

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

.....

Overingeniør
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.

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

FERDIGATTEST VENTILASJONSANLE GG 1982

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	~~Felt A-2 Blokk 11~~ 189/1 m.fl. Asperud Borettslag	Journalnr.	81/955
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg 80/1285	Innlevert	31.3.81
Byggherre	Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1		
Anmelder	A/S Luftteknikk, Bergensgata 12, Oslo 4		

CH/RJ

Oslo, den 27. mai 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 29.4.81 og 8.5.81.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

A. Gjerstad.
bem.

Chris Hoel.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Asplan Prosjekt
Storgata 49

Oslo 1

1. juni 1983

Avd.ark. Berntzen

TB/BH 80/1285

Gnr. 189 bnr. 1 m.fl. hus 11.
Asperud felt 2 til vei 3844.
Boligblokk.
Byggherre: Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 9-10-11-12-13 samt brev av 25.4.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon

Oslo bygningskontroll

Tore Berntzen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (80/1285)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Aspøud felt A - 2	Gnr. 189, bnr. 1 m.fl. bl. 11	81/955

Byggherre
Ungdommens Selvbyggerlag
Storgata 49

OSLO 1

Ansvarshavende Byggemelder: xxxxxxx
A/S Luftteknikk
Bergensgata 12

OSLO 4

OF/ISH

Dato

1. desember 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST FASADEENDRING 2010

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO
erik.ottesen@togark.no

Dato: 20082010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907159-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASPERUDLIA 24 - 27 OG 75 - 82	Eiendom:	189/293
Tiltakshaver:	Asperud Borettslag	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ASPERUDLIA 24 - 27 OG 75 - 82

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	1897/1 m.fl. hus 11 Asperud felt 2 til vei 3844	Journalnr.	80/1285
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	05.05.80
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, Oslo 1		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgt. 49, Oslo 1		

Oppr

~~1~~	18-8	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	"	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	"	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	"	19		34		49		64		79		94							
~~5~~	"	20		35		50		65		80		95							
~~6~~	"	21		36		51		66		81		96							
~~7~~	"	22		37		52		67		82		97							
~~8~~	11-80	23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
~~11~~		26		41		56		71		86									
~~12~~		27		42		57		72		87									
~~13~~		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 13/8-80

Jnr.
Sendt oppmålingsvesenet 27/11.80

SEND GRAVETILLATELSE 27/11.80 RW 28-11-80

2 Kart sendt oppmålingsvesenet 28.11.80 av SERNK

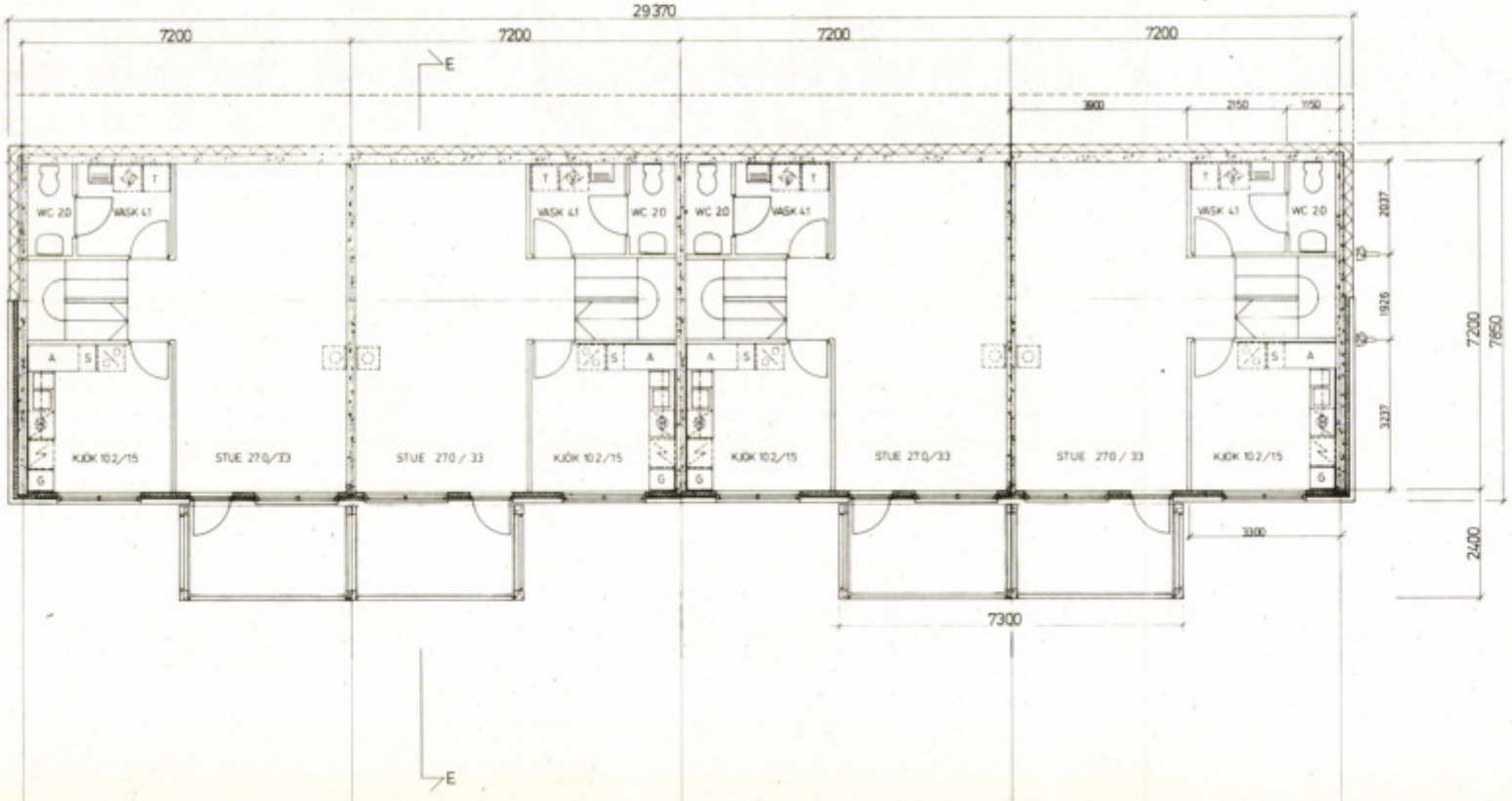
Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 2/12 80

SEND BYGGETILLATELSE 12/12.80 RW, 12-12-80

Meldt SFR 29.6.81. Type 1 NR. Type 3. 26-4-82 ekk

GRUNNERVERVSNINÆRING
669
0150

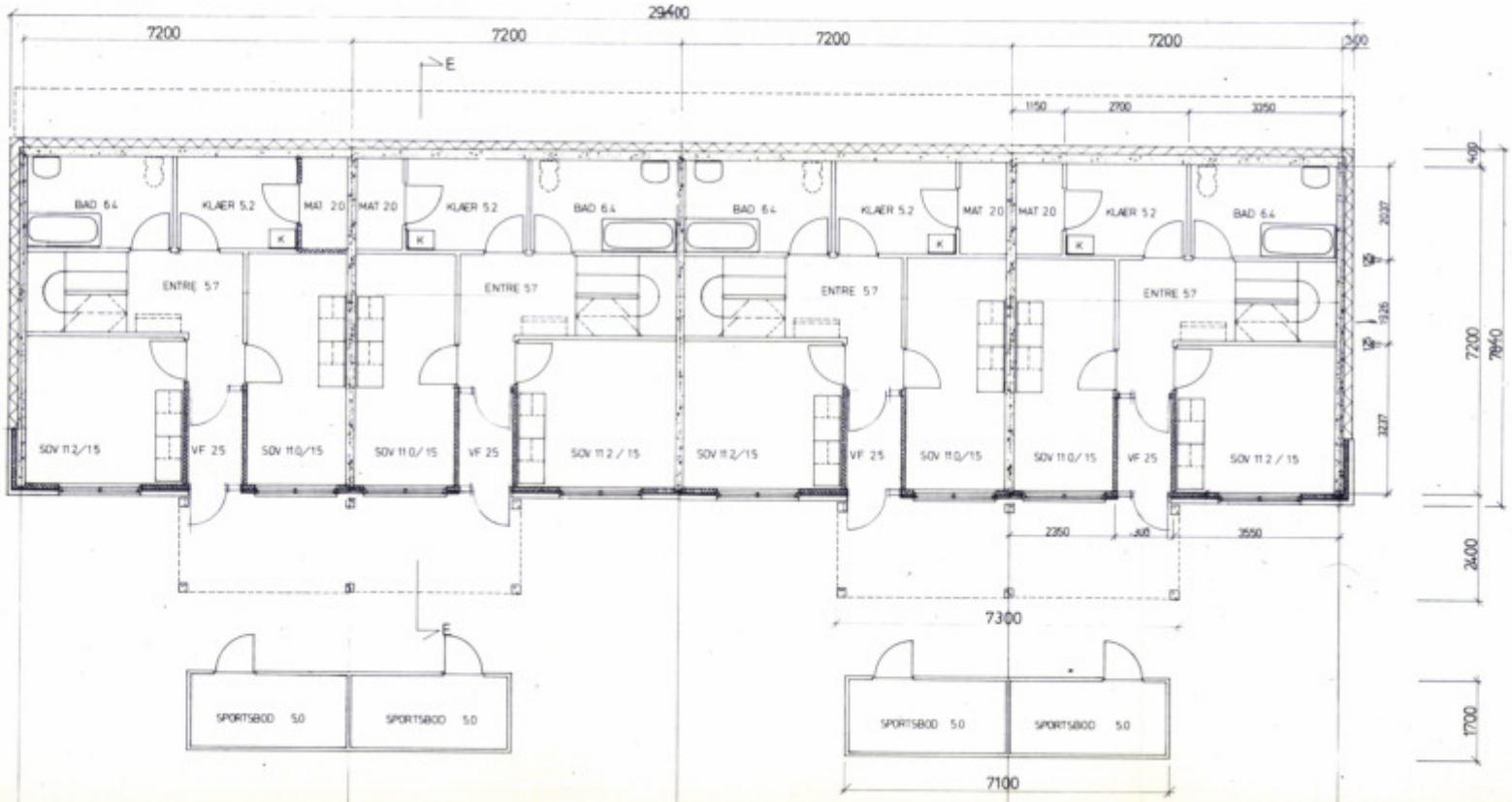
Neden Asplan Prosjekt 11/12-80



2

A	02.03.80	OLV	FJERNV. SENTR.	AVHENTET	JK
UNG	DATO		RETTELSER		SIGN.
USBL	ASPERUD			FELT 2	
asplan prosjekt	PLAN 1.UNDERETASJE			HUS 11	
STORGT.40/BOLO TEL. 266535	PROSJ.NR. 15.125		TEGN.NR.		KONTOR
	MÅL 1:100	DATO 05.02.80	TEGN. BK	20.209	ARK

MOTTATT
26-04-1993



9

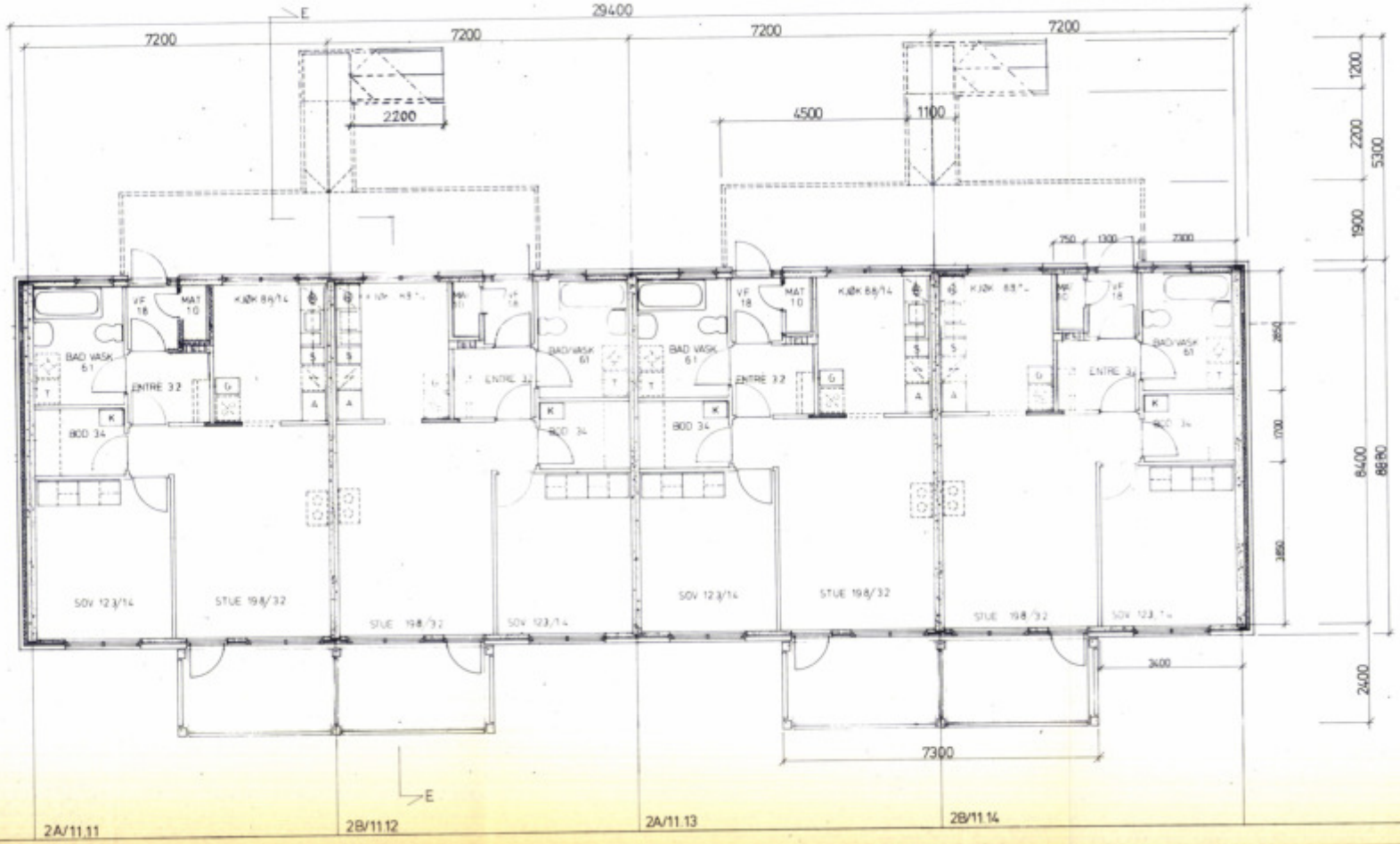
C	10.09.92	UNG DØR/VF D2C SPRELVERDT		BK
B	03.07.92	HØJ HÆL KJØK.		HP
A	270389	VINDØDR OG ENTREDØR SPRØSENDT / OLV FIGRUN		BK
UTG	DATO	RETTELSER		SIGN.

USBL **ASPERUD** FELT 2

asplan projekt — PLAN 2.UNDERETASJE HUS 11

PROSJ.NR. 15.135			TEGN.NR.	KONTOR
MÅL 1:100	DATO 05.02.90	TEGN. BK	20.208	ARK

MOTTATT
26-04-1983

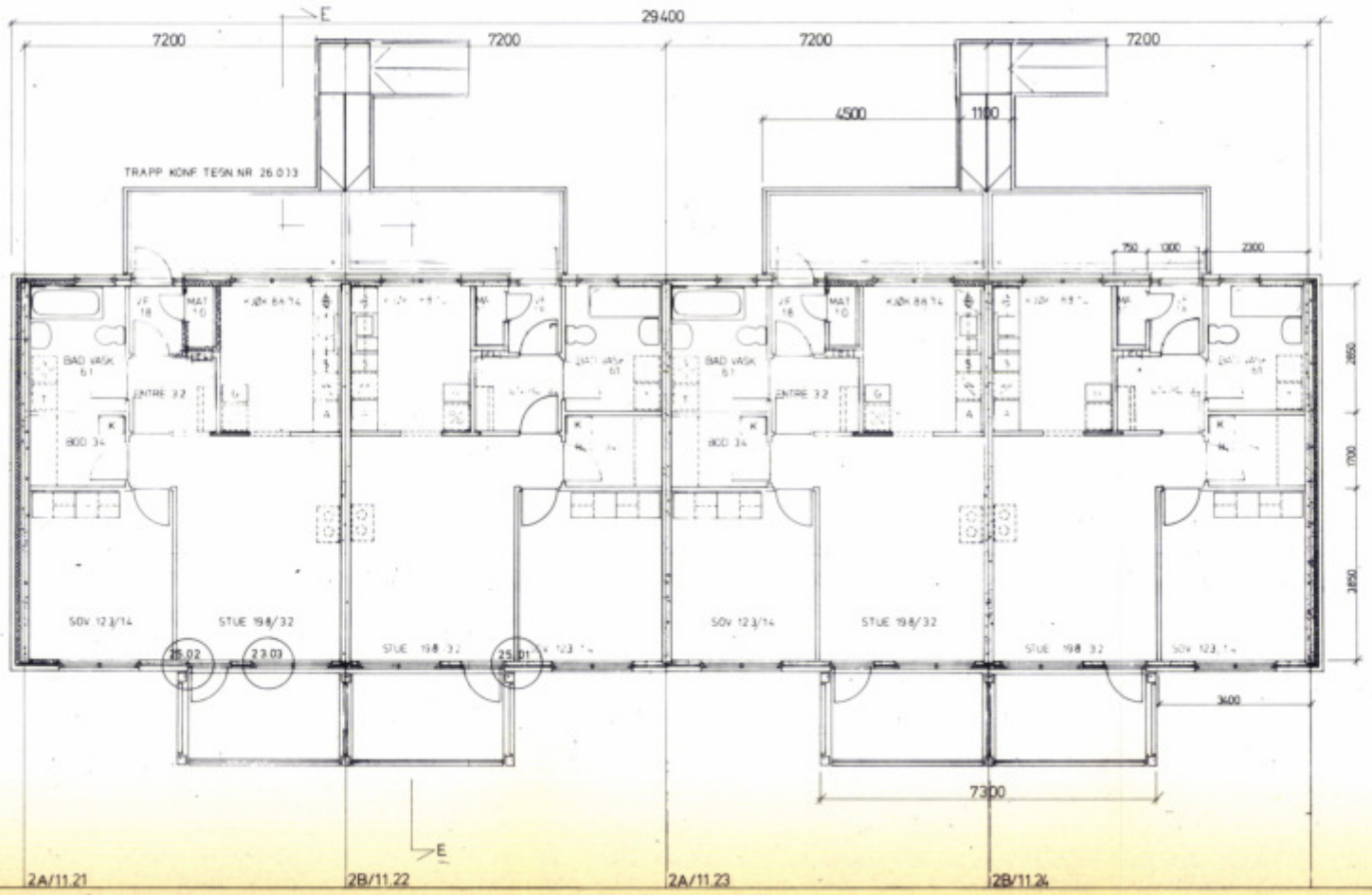


10

B	15.04.83	HAFELDER ENDR. UTV. TRAP. TEGN.	H.F.
A	30.04.80	UTVENDIG TRAPP SPEILVENDT	BK
A	07.03.80	D.L.V. FJERNN. SENTR. AVMERKET	BK
REV.	DATO	RETTELSER	SIGN.

USBL	ÅSPERUD		FELT 2		
asplan projekt	PLAN 1.ETASJE		HUS 11		
STORGT. 49 ORKLA TEL. 200535	PROSJ.NR. 15 135		TEGN.NR.		KONTOR
	MÅL 1:100	DATO 05.02.80	TEGN. BK	20.210	ARK.

MOTTATT
26-04-1983



C	15.09.82	UTV. TRAPP OPPLY. / REK. HJ.MÅL	HJ.
B	20.04.80	ENDRING TRAPP OPPLØSNING	HJ.
A	07.03.80	OLV. FJERN SENTR. ÅMERKET	HJ.
UTG.	DATO	RETTELSER	TEGN.

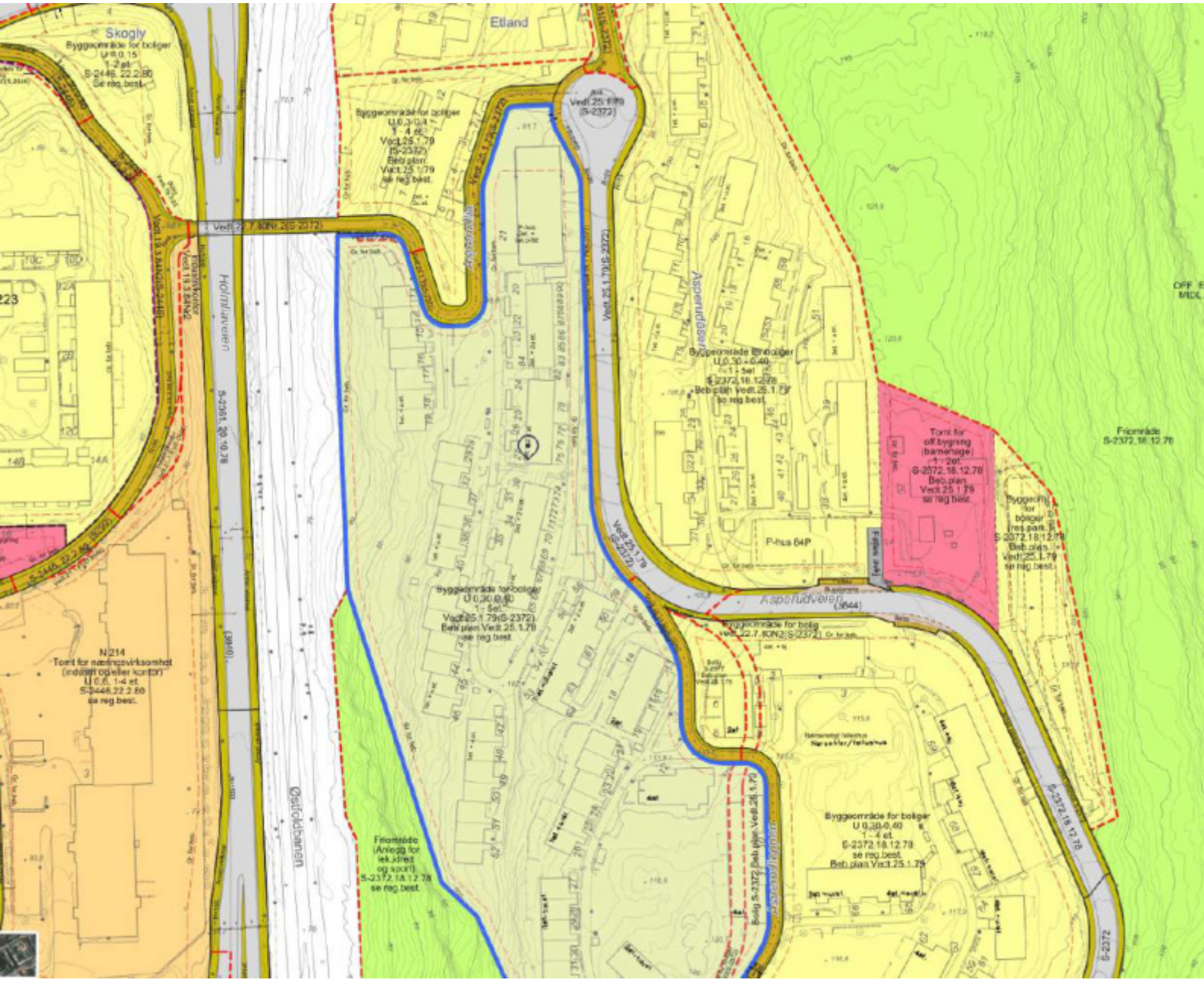
USBL **ASPERUD** FELT 2

asplan prosjekt — PLAN 2.ETASJE — HUS 11

STORGT.HRDBD TEL. 950635

PROSJ.NR.	MÅL	DATO	TEGN.	TEGN.NR.	KONTOR
15.135	1:100	05.02.80	SIK	20.211	ARK

REGULERINGSKART


Skogly
Byggeområde for boliger
U=0.15
1-2 et.
S-2446.22.2.80
Se reg.best.
Etland
Byggeområde for boliger
U 0.3-0.4
1 - 4 et.
Vedt.25.1.79
(S-2372)
Beb.plan
Vedt.25.1.79
se reg.best.
Vedt.25.1.79(S-2372)
Vedt.25.1.79(S-2372)
Vedt.25.1.79(S-2372)
Asperudveien
Byggeområde for boliger
U 0.30 - 0.40
1 - 4 et
S-2372.18.12.78
Beb.plan Vedt.25.1.79
se reg.best.
Torvet
Torvet for off.bygning (barnehage)
1 - 2et.
S-2372.18.12.78
Beb.plan
Vedt.25.1.79
se reg.best.
Byggeområde for boliger
(res.park.)
S-2372.18.12.78
Beb.plan
vedt.25.1.79
se reg.best.
Fellesareal
P-hus 64P
Asperudveien
(3644)
Byggeområde for bolig
Vedt.22.7.80(NR.2)(S-2372)
Byggeområde for boliger
U 0.30-0.40
1 - 4 et.
S-2372.18.12.78
se reg.best.
Beb.plan Vedt.25.1.79
Fritområde
S-2372.18.12.78
Fritområde
(Anlegg for lek,idrett og sport)
S-2372.18.12.78
se reg.best.
Hovinhaugveien
S-2351.28.10.78
Østbyveien
(3460)
N-214
Torvet for næringsvirksomhet
(industri og eller kontor)
U 0.6, 1-4 et.
S-2446.22.2.80
se reg.best.
S-2372

REGULERINGSBESTEMMELSE V250179

V250179

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Asperud, Holmlia, gnr.189 bnr. 1 m.fl.

V250179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.01.1979
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197902993
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2372

Dokumentet består av 1 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

REGULERINGSBESTEMMELSE V191180

Oslo

V191180

Endret reguleringsplan for deler av gang-/sykkelvei 9292 og 9293, Asperud i Holmlia.

V191180 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.11.1980

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198003026

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2372

Dokumentet består av 1 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

REGULERINGSBESTEMMELSE V220780N2

V220780N2

Endret reguleringsplan for deler av gang-/sykkelvei 9292 og 9293, Asperud i Holmlia.

V220780N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.07.1980

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198003027

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

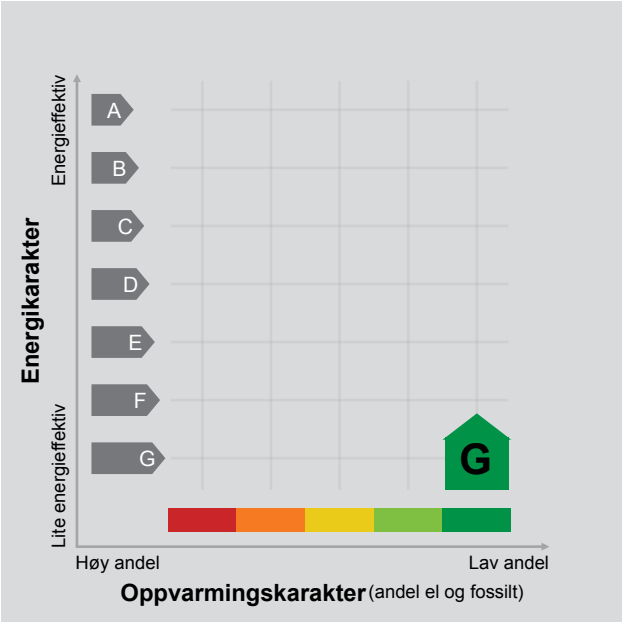
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Asperudlia 27
Postnummer	1258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	293
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80868286
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86474
Dato	01.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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:
Asperudlia 27
Andelsnr. 98 Orgnr. 950010398 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0165

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 95 23 94 17

E-post: fredrik.kolstad@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

Notater