ÅSBRÅTSTIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglers verdivurdering
Informasjon forretningsfører
Innkalling ordinær generalforsamling - 24.04.2024
Protokoll generalforsamling 24.04.2024
Innkalling ordinær generalforsamling - 29.04.2025
Protokoll generalforsamling 29.04.2025
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest
Ferdigattest - Fasadeendring
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Åsbråtstien 16, 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 85

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 21.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1707 **Referansenummer:** AT6914

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet beliggende på bakkeplan i mindre leilighetsbygg.
Bygget har leilighetsskillende vegger og etasjeskillere av betong og stål.
Utvendige fasader er tekket med fasadeplater i stål.
Taket er tilnærmet flatt og belagt med takpapp/shingel.
Leiligheten har en takhøyde på 238 cm å består av:
Entrè, walk-in-closet, alkove, bad, stue/kjøkken, soverom og vestvendt balkong på 13 kvm.
Det er også 3 boder utenfor enheten på totalt 7 kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Vestvendt balkong på 13 kvm.
Balkongen er oppført i betong/stål og er takoverbygget.
Rekkverk av trè og stål med forskriftsmessig høyde på 103 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater av flislagt entrègulv og laminat.
Vegg/takflater består av slette malte overflater.
Boligen har fine overflater som er godt vedlikeholdt.
Fliser entrè er fra 2025, leiligheten er nymalt.
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal.
Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med sluk fra 2008 som er overflateoppusset i senere tid.
Det er flis på gulv og vegger - tak er slett malt.
Det er varmekabler i gulv og lys fra speil og over speil.
Badet er bygget med oppkant ved dørlist - fall på gulv mot dusjkabinett er cirka 20 mm.
Rommet har plastsluk med synlig underliggende membran.
Det er naturlig avtrekk via sentralt anlegg og tilluft via spalte under dør.
Rommet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.
Det er innredning med nedfelt servant og stor benkeplate.
Det er naturlig ventilering med luftespalte i dør og naturlig avtrekk via sentralt opplegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken inn mot bad bak vaskemaskinen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av systemet er utført i plast.
Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.
Boligen har ventilasjon med ventiler i yttervegger i alle rom for varig opphold.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av
sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.

Elektrisk anlegg med skruesikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

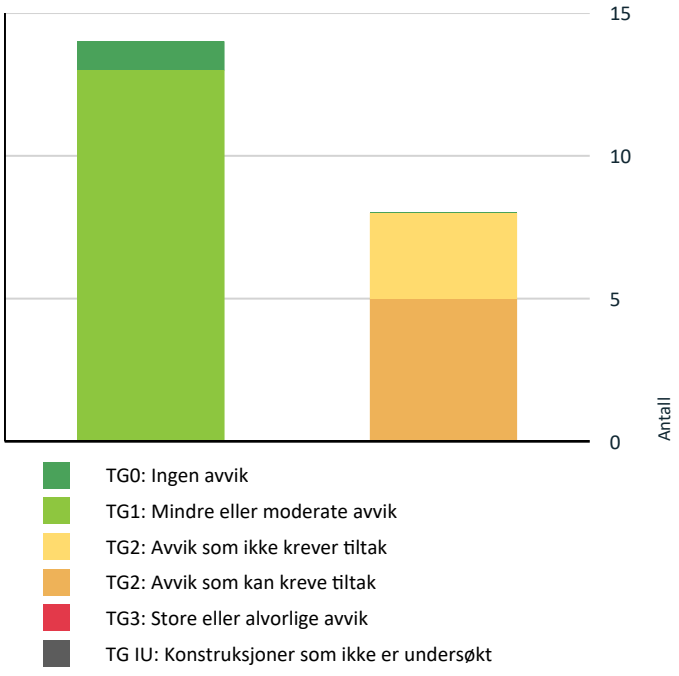
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene er ikke mulig å vurdere uten byggemeldte tegninger.

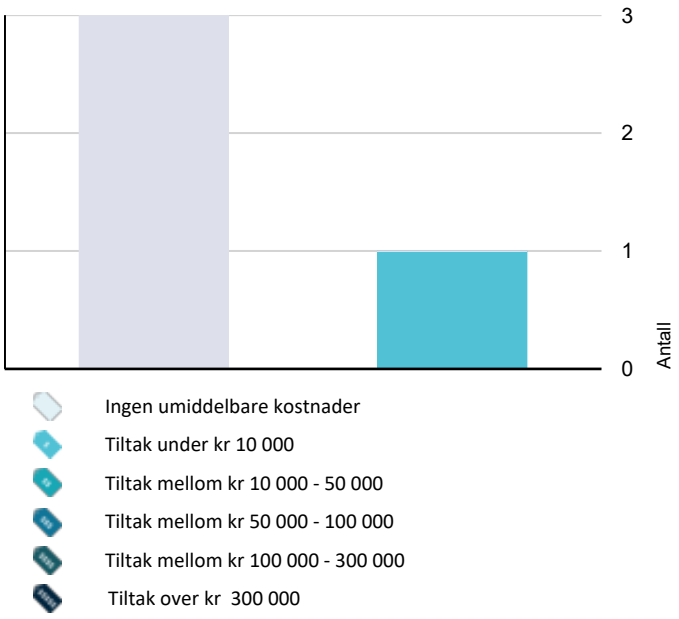
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Det er noe vedlikeholdsetterslep på enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra 1983 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket- men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

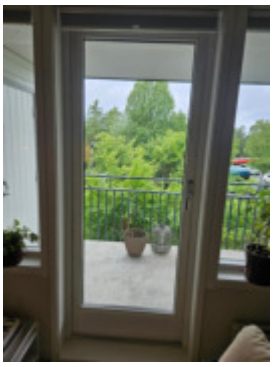
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert - så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

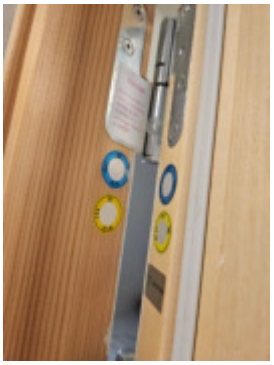
Døren fungerer med dette avviket - men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Hovedytterdør

Brann- og lydklassifisert entrédør.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 13 kvm.
Balkongen er oppført i betong/stål og er takoverbygget.
Rekkverk av trè og stål med forskriftsmessig høyde på 103 cm.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater av flislagt entrègulv og laminat.
Vegg/takflater består av slette malte overflater.
Boligen har fine overflater som er godt vedlikeholdt.
Fliser entrè er fra 2025, leiligheten er nymalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal. Det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eller oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med sluk fra 2008 som er overflateoppusset i senere tid.
Det er flis på gulv og vegger - tak er slett malt.
Det er varmekabler i gulv og lys fra speil og over speil.
Badet er bygget med oppkant ved dørlist - fall på gulv mot dusjkabinett er cirka 20 mm.
Rommet har plastsluk med synlig underliggende membran.
Det er naturlig avtrekk via sentralt anlegg og tilluft via spalte under dør.
Rommet har sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.
Det er innredning med nedfelt servant og stor benkeplate.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er i dusjen observert mindre sprekker i flisfugene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

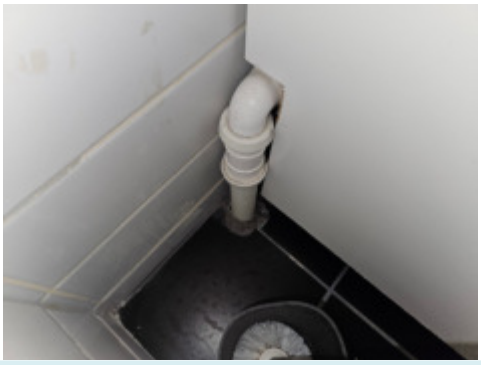
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 20 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende membran med ukjent utførelse.
Slukforlengeren er ikke plassert riktig over sluket.
Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser og utbedre dette.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er noe ufagmessig preg over rørgjennomføring på avløpsrør fra vaskemaskinen og slukforlenger. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av rommets tettesjikt.

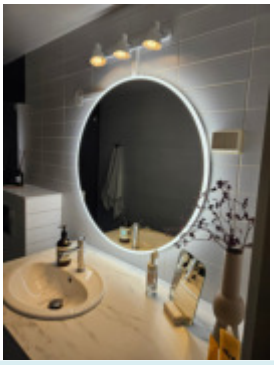
Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med luftespalte i dør og naturlig avtrekk via sentralt opplegg.

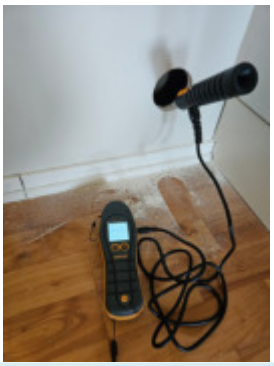
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken inn mot bad bak vaskemaskinen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

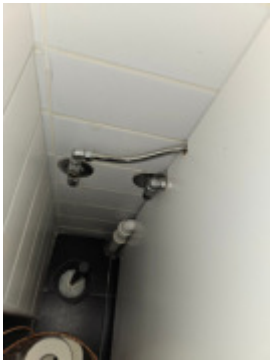
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av systemet er utført i plast.
Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.





TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.
Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon med ventiler i yttervegger i alle rom for varig opphold.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert.

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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skruesikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

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.
   1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

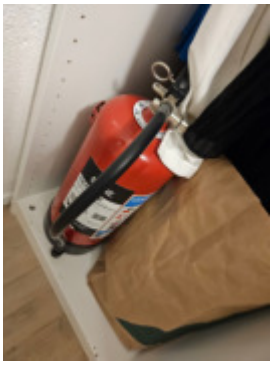
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

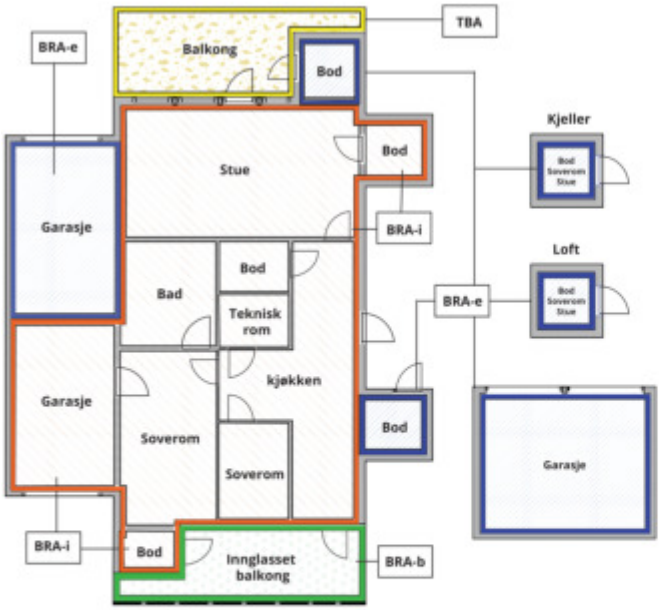
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59	7		66	13
SUM	**59**	**7**			**13**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Walk-in closet, Alkove, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod - tilkomst fra balkong, Bod utenfor enheten, Bod utenfor enheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke mulig å vurdere uten byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	7

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Walk-in-closet og alkove er medtatt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Elin Johanna Olsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	85		0	39254.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsbråtstien 16

Hjemmelshaver
Åsbråten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSBRÅTEN BORETTSLAG	948608936			Olsson Elin Johanna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsbråten borettslag har en meget landlig beliggenhet i et populært boområde. I området er det bevart grøntområder og området er preget av småhus og lavblokk bebyggelse. Boligen ligger noe skrått i forhold til sjøen. Området er i hovedsak kjent for sine flotte turstier og fantastiske utsiktsforhold. Her har man en nærhet til sjøen man sjeldent får kombinert med stillhet og barnevennlighet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 til Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Ta Fv155-avkjøringen fra E18. Følg Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155, Holmliaveien og Nordåsveien til Åsbråtstien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, branncelle 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. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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 (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby (WM)

Oppdragsnr.
323250055

Selger 1 navn
Elin Johanna Olsson

Gateadresse
Åsbråtstien 16

Poststed	Postnr
Oslo	1251

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

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: 323250055

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

Svar: Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

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 faglært

Beskrivelse: Renovering av balkongerna är gjort mellan året 2024/2025

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Document reference: 323250055

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: 323250055

Tilleggskommentar

- Min bror som är elektriker har hjälpt mig dra om el i lägenheten och förnyat gamla stickkontakter mot nya. - Rivit en lättvägg i entrén för att göra bättre plats i gangen samt lagt nya stenfliser i entrén. - Bytt plats på dörren in mot lilla rummet och installerat ett nytt fönster som har godkänt glas för inomhusbruk med tanke på olyckor och barn etc. - Målat om i alla rum.

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 forsikringspremie er 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: 323250055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Olsson	3dea9dba3651fc8847ad5 8728cfe1bad78a2e72c	21.06.2025 13:58:50 UTC	Signer authenticated by One time code

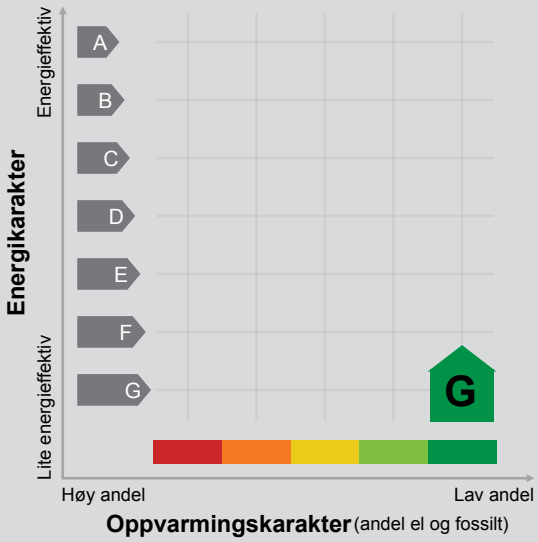
Document reference: 323250055

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Åsbråtstien 16
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80925832
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	553071ea-a15a-438b-8531-e25138779f1c
Dato	14.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsbråtstien 16
Postnummer: 1251
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 14.02.2024 14:03:15
Energimerkenummer: 553071ea-a15a-438b-8531-e25138779f1c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 191
Bruksnummer: 85
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80925832

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅSBRÅTSTIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.04.2025

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: John André Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsbråtstien 16, 1251 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1983

GNR 191 BNR 85 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSBRÅTEN

Verdivurdert til

3 310 000

392 106	3 702 106	62 712
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	3 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	6 505
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsbråtstien 44 53 m²	1983	- etg	1 sov	13.01.2025	3 125 000	**3 415 000**	375 859	3 790 859	**71 526**
2	Grensestien 25 58 m²	1984	2. etg	1 sov	08.04.2025	3 100 000	**3 560 000**	27 000	3 587 000	**61 845**
3	Grensestien 25 58 m²	1983	3. etg	2 sov	15.01.2024	3 350 000	**3 530 000**	28 353	3 558 353	**61 351**
4	Åsbråtstien 38 58 m²	1984	3. etg	1 sov	04.03.2024	3 050 000	**3 350 000**	154 778	3 504 778	**60 427**

En delikat og innbyende 2-roms leilighet beliggende i blokkens 1.etg. Trappfri adkomst gjør at leiligheten kan passe både eldre, førstegangskjøpere og nyetablerte småbarnsfamilier. Leiligheten holder en gjennomgående fin standard. Nyere bad og kjøkken. Garasjeplass følger leiligheten ved salg. Mulighet for installasjon av elbillader. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder.

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 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

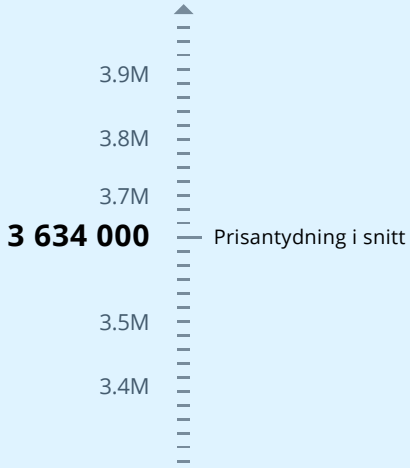
+85 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.03.2024	11.04.2024	03.06.2024	3 100 000	3 250 000	206 371	3 456 371	
15.08.2021	25.08.2021	04.11.2021	2 990 000	3 020 000	0	3 020 000	
11.09.2017	23.10.2017	06.12.2017	2 600 000	2 450 000	22 225	2 472 225	
09.09.2016	20.09.2016	17.11.2016	2 250 000	2 750 000	23 143	2 773 143	
14.04.2012	24.04.2012	01.06.2012	1 450 000	1 530 000	41 870	1 571 870	
21.01.2008	28.01.2008	05.03.2008	1 250 000	1 250 000	81 214	1 331 214	
30.11.2005	30.11.2005		-	1 250 000	0	1 250 000	93

93 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ÅSBRÅTEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

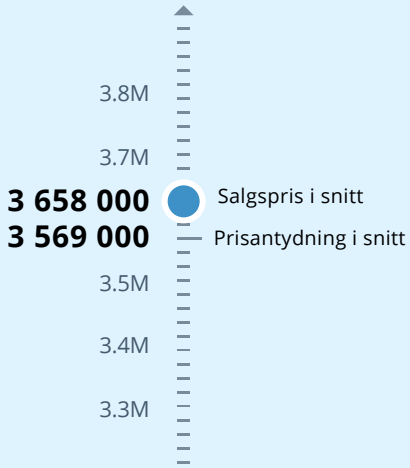


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i ÅSBRÅTEN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

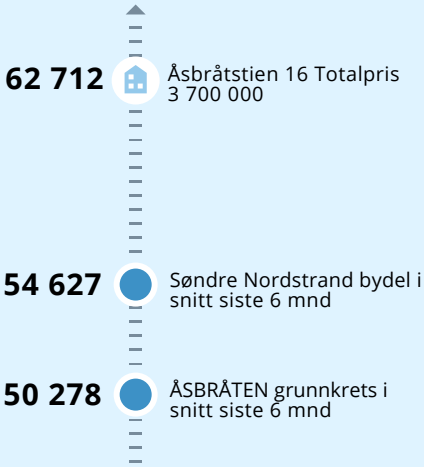


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



INFORMASJON FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

¡sbr³ten Borettslag	V³r ref.:	136/18	Fødselsdato eier: 28.06.1993
¡sbr³tstien 16	Type:	Borettslag tilknyttet	
1251 OSLO	Eiere:	Elin Olsson	
Organisasjonsnr: 948 608 936	Andelsnr:	18	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 455

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV/Bredb³nd flex50	489
	Felleskostnader	3 233
	Renter fellesl³n	1 753
Objekt:	BRENSEL, 136/18 (159 - 18)	855
	TRAPPEVASK, 136/18 (161 - 18)	125

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	392 105	Gjeld siste ³rsoppg.:	392 105
Klient ajourf. l³n:	95 000 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	95 000 000

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90527207605, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 02.06.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 335

Saldo per 02.06.2025: 95 000 000

Andel av saldo: 392 106

Første termin: 30.05.2025Neste avdrag: 30.05.2026 (siste termin 30.04.2053)

Avdrag p³ dette l³net legges inn i felleskostnadene fra 30.05.2026.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.05.2026 utgjøre ca kr 566,00 per m³ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	John Petter Reinertsen
Adresse:	¡sbr³tstien 45
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 90153956
E-post:	asbraten.borettslag@multinett.no
Webside:	https://asbratenborettslag.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

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 ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	392 105	Andre inntekter:	875
Annen formue:	18 816	Utgifter:	10 604		

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

Boligopplysninger:

¡sbr³ten Borettslag	V³r ref.:	136/18	Fødselsdato eier: 28.06.1993
¡sbr³tstien 16	Type:	Borettslag tilknyttet	
1251 OSLO	Eiere:	Elin Olsson	
Organisasjonsnr: 948 608 936			

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	114 500
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1983		
G³rds/bruksnr:	191/85		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49400

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92795235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Medeier i ¡sbr³ten sameie

Dyrehold: M³godkjennes av styret.

Oppvarming: Fjernvarme. Eget tillegg som en del av boenhetens m³nedlige innbetalinger.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. 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.

Følgende leiligheter er tilknyttet garasjeplass: 1, 6, 9, 12, 15, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 48, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 70, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 83, 85, 86, 89, 92, 96, 97, 98, 100, 101, 103, 104, 106, 107, 108, 110, 111, 114, 115, 118, 119, 125, 128, 130, 132, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 155, 156, 157, 159, 161, 165, 166, 171, 173, 174, 176, 181, 182, 183, 185, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198
Ellers er det felles utendørs biloppstillingsplass i borettslaget.

Et fasadeprosjekt er i gang i borettslaget 2024 og det planlegges i den forbindelse ³ta opp rammel³n på 95 mill. kr. Ta kontakt med styret for mer info.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på 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:

¡sbr³ten Borettslag	V³r ref.:	136/18	Fødselsdato eier:	28.06.1993
¡sbr³tstien 16	Type:	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	Eiere:	Elin Olsson		
Organisasjonsnr: 948 608 936				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Renovere/pusse opp oppgangene i småhusene
- 5.2 Stolpene mellom verandaer og innvendige stolper bør ha samme farge som huset.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av to medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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.

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 530 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Renovere/pusse opp oppgangene i småhusene0

Forslagsstiller: Andelseier i nr. 44.

Mye av murpussen har flasset av og trappene trenger sårt en renovering. Slik det er i dag så harmonerer det på ingen som helst måte med resten av fasaden.

Styrets innstilling: Styret ser behovet for rehabilitering av oppgangene i småhusene, og vi har det på listen over prosjekter som skal gjennomføres etter fasadeprosjektet. Der er 12 oppganger, og to av de er pusset opp av beboere med støtte fra styret.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen overlater til styret å gjennomføre oppussingen.

5.2 Stolpene mellom verandaer og innvendige stolper bør ha samme farge som huset.

Forslagsstiller: Andelseier i nr. 44.

Stolpene mellom verandaer og innvendige stolper bør ha samme farge som huset.

Styrets innstilling: Entreprenøren og OBOS anbefaler at limtre-stolpene og dragerne ikke males. De er impregnerte, og fargen endrer seg med tiden og blir mer grå. Uansett skal de stå minst ett år uten behandling. Vil vi male de, skal det brukes en bestemt type maling.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme om limtre-stolper og -dragere skal males eller ikke.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide (2023-2025)
Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui (2023-2025)
Styremedlem, Beatrice Gustavsson Vestling (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Joachim Pietronigro (2023-2025)
Styremedlem, David Heiner (2023-2025)
Varamedlem, Tor Arild Holstvold (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Kathrine Bache Nilsberg (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Florina Baru (2023-2024) - på valg

Valgkomitéens innstilling legges frem på generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det kan velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

I vedtektene står det: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer. Generalforsamlingen må altså ikke velge to styremedlemmer til årets valg siden det er 6 medlemmer + styreleder i styret i dag.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap	5 680 214	5 034 762
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-39 394 841	1 286 116
Tilbakefŋring av avskrivning	105 479	86 300
Tilb. resultatfŋrt gevinst / tap ved salg	0	44 901
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-814 970
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	37 500 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	-61 957	43 105
B. ¡rets endring disponible midler	-1 851 319	645 452
C. Disponible midler	3 828 895	5 680 214
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	10 220 595	7 689 337
Kortsiktig gjeld	-6 391 700	-2 009 123
C. Disponible midler	3 828 895	5 680 214

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 ¡ sbr³ten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 727 035	12 505 506	12 956 554	14 814 346
Leie forretningslokaler	1	0	0	10 000	1
Sum leieinntekt		13 727 035	12 505 506	12 966 554	14 814 347
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	39 704	0	0	0
Diverse inntekt	3	900	400	0	0
Sum annen inntekt		40 604	400	0	0
Sum inntekt		13 767 639	12 505 906	12 966 554	14 814 347
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	107 544	71 542	71 346	74 730
Styrehonorar	4	506 000	473 000	506 000	530 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	105 479	86 300	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 689 703	3 050 441	3 258 763	3 258 763
Kostnad eiendom/lokale	6	2 169 087	2 091 343	2 077 002	1 983 002
Kommunale avgifter/renovasjon		2 112 070	1 769 202	2 032 000	2 500 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 726	18 271	9 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	42 440 209	1 184 005	2 190 000	64 610 234
Revisjonshonorar		13 470	12 601	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		308 854	300 150	309 000	326 000
Andre honorar		137 345	121 557	185 000	234 000
Kontorkostnad		26 126	2 737	28 000	26 002
TV/bredb³ nd		1 109 102	1 004 927	1 069 824	1 170 732
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 027	0	0	0
Kontingent og gaver		59 400	60 310	90 000	60 000
Forsikring		955 537	857 882	955 000	1 080 053
Andre kostnader		96 923	94 350	130 000	111 002
Tap		0	44 901	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	53 830	1	0
Sum kostnad		52 844 601	11 297 346	12 923 936	75 988 518
Driftsresultat		-39 076 962	1 208 560	42 618	-61 174 171
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		319 500	66 831	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	22 253	10 740	0	0
Rentekostnad		659 631	0	0	2 006 250
Andel av rentekostnad i sameie	2	0	15	0	0
Netto finansposter		317 879	-77 556	0	2 006 250
¡ rsresultat		-39 394 841	1 286 116	42 618	-63 180 421
Overført til/fra annen egenkapital		-39 394 841	1 286 116	0	0

Resultatregnskap 2023 ¡ sbr³ ten Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
SUM OVERFdRINGER		-39 394 841	1 286 116	0	0

Balanse 2023 ¡ sbr³ ten Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 920 233	1 920 233
Bygninger	5	83 073 307	83 073 307
P³ kostninger	5	488 608	488 608
Garasjer	5	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 916 725	3 854 768
Andre driftsmidler	5	955 401	1 060 880
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	10	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		92 958 608	93 002 130
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		83 901	88 538
Kundefordringer		96 168	20 754
Andre kortsiktige fordringer		57 375	295 145
Forskuddsbetalte kostnader		310 539	983 631
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		9 672 612	6 301 269
Sum omlŋpsmidler		10 220 595	7 689 337
SUM EIENDELER		103 179 203	100 691 467

Balanse 2023 ¡ sbr³ ten Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 215 203	62 610 044
Sum opptjent egenkapital		23 215 203	62 610 044
Sum egenkapital	11	23 235 003	62 629 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 500 000	0
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		73 552 500	36 052 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		30 694	33 551
Leverandŋrgjeld		764 378	1 540 713
P³ lŋpne renter		175 891	0
Annen kortsiktig gjeld		5 420 737	434 859
Sum kortsiktig gjeld		6 391 700	2 009 123
Sum gjeld		79 944 200	38 061 623
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		103 179 203	100 691 467
Pantstillelser	13	73 552 500	36 052 500

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen Styreleder	Jŋrgen Bernt Fromreide Styremedlem	David Heiner Styremedlem
Beatrice Gustavsson Vestling Styremedlem	Joachim Pietronigro Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner Styremedlem
Abdelghafour Sahraoui Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige 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 vŊre forbig³ende.
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 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning 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.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 503 229	7 959 240
3609 Leie parkering	0	700
3614 Brenselsinntekter	3 259 212	3 259 212
3617 Leieinntekter diverse I	151 200	151 200
3618 Strøm el-billading	35 767	4 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 064 448	995 544
3650 Innkrevde felleskostn. renter	575 004	0
3690 Andre leieinntekter	138 175	135 610
Sum	13 727 035	12 505 506

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	39 704	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	53 830
8056 Andre finansinntekter i sameie	22 253	10 740
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	15
Sum	61 957	-43 105

Borettslaget eier 33,33% i ¡ sbr³ten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	900	400
Sum	900	400

Konto 3990 Andre driftsinntekter er salg av parkeringsbevis.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønnssystemet	31 725	4 250
5400 Arbeidsgiveravgift	75 819	67 292
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	506 000	473 000
Sum	613 544	544 542

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Pergola til uteomr³de	Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	707 232	23 573	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfµrt verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	513 888	153 227	488 608
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	61 056	11 787	0
Anskaffelses³r :	1986	1986	1983	2012	2021	2022
Antatt levetid i ³r :				20	15	

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	326 362
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 076
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfµrt verdi pr.31.12:	288 286
¡ rets avskrivninger :	32 636
Anskaffelses³r :	2022
Antatt levetid i ³r :	10

EIENDOM - TOMT:
Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Borettslaget best³r av 198 andeler og en enhet i eget eie.
Eiendommer er oppgµrt p³ g.nr. 191 ogg b.nr. 85 i Oslo Kommune. Bygge³r 1983. Eiertomt p³ 49.400 m2, i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91. Tomten forvaltes av ¡ sbr³ten Sameie. Boligselskapets ideelle andel er p³ 33,33%

EIENDOM - BOLIGBYGG:
Viser til opprinnelig kostpris for oppfµring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:
Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF, Polisenr.SP5486911

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 876 092	1 755 000
6360 Annet renhold	497	35 024
6361 Fast renhold	144 376	126 292
6362 Skadedyrutryddelse	25 013	23 601
6390 Andre driftskostnader	2 049	0
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	0	6 255
6392 Containerleie/trŋmming	112 096	138 290
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 964	6 880
Sum	2 169 087	2 091 343

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	1 379
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	1 479	0
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	977	9 518
6552 Driftsmateriell	1 243	5 346
6583 IT-lisensavgift	2 028	2 028
Sum	5 726	18 271

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	40 274 736	296 519
6602 Vedlikehold VVS	67 334	86 673
6603 Vedlikehold elektro	324 487	19 968
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	55 945	399 397
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 663 098	53 113
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	49 884
6644 Vedlikehold fasader	0	16 508
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	44 609	208 958
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	32 985
Sum	42 440 209	1 184 005

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

Note 9 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer ¯ kr. 1.000 i Sŋndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokfŋrt verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Sŋndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt p³ 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer ¯ kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokfŋrt verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt p³ 495 aksjer.

Note 10 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i ¡ sbr³ten Sameie.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	19 800	0	19 800
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	62 610 044	-39 394 841	23 215 203
Sum opptjent egenkapital	62 610 044	-39 394 841	23 215 203
Sum egenkapital	62 629 844	-39 394 841	23 235 003

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form³l:	Vedlikehold fasader og tak
L³nenummer:	94987040615
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig l³nebelŋp:	50 000 000
L³nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	37 500 000
L³nesaldo 31.12:	37 500 000
Saldo 5³r frem i tid:	8 899 110

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 94987040615	9	217 095	1 953 855
	18	212 929	3 832 722
	11	211 066	2 321 726
	10	210 957	2 109 570
	6	208 709	1 252 254
	15	207 723	3 115 845
	24	206 956	4 966 944
	4	204 600	818 400
	5	202 680	1 013 400
	4	201 749	806 996
	4	198 132	792 528
	6	194 515	1 167 090
	3	192 487	577 461
	3	192 158	576 474
	5	188 431	942 155
	2	186 458	372 916
	7	184 320	1 290 240
	8	178 127	1 425 016
	3	173 523	520 569
	1	167 494	167 494
	1	161 410	161 410
	15	154 779	2 321 685
	14	148 586	2 080 204
	11	148 365	1 632 015
	9	142 337	1 281 033

Forventet m³nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³n 94987040615 har fŋrste avdrag 30.07.2026 med kr 1 283 498	9	217 095	7 430
	18	212 929	7 288
	11	211 066	7 224

Langsiktig gjeld

10	210 957	7 220
6	208 709	7 143
15	207 723	7 110
24	206 956	7 083
4	204 600	7 003
5	202 680	6 937
4	201 749	6 905
4	198 132	6 781
6	194 515	6 658
3	192 487	6 588
3	192 158	6 577
5	188 431	6 449
2	186 458	6 382
7	184 320	6 309
8	178 127	6 097
3	173 523	5 939
1	167 494	5 733
1	161 410	5 525
15	154 779	5 298
14	148 586	5 086
11	148 365	5 078
9	142 337	4 872

Note 13 - Pantstillelser

	Bokfnrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfnrt langsiktig gjeld	37 500 000
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	73 552 500
Bokfnrt verdi av pantsatt eiendom	87 480 148

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 36.202.500, kr 150.000 hnyere enn bokfnrt borettsinnskudd. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	David Heiner (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Beatrice Gustavsson Vestling (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Joachim Pietronigro (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	05.03.2024

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 Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åsbråten 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: 8LN55-ILEFW-YKBHU-AT123-IF3IE-8IOZ2

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: 8LN55-ILEFW-YKBHU-AT123-IF3IE-8IOZ2

PENNEO

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-07 06:03:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8LN55-ILEFW-YKBHU-AT123-IF3IE-8IOZ2

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**

Åsbråten borettslags årsmelding for 2023, til ordinær generalforsamling 24/4-24.

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget denne årsmeldingen.

Styret har etter generalforsamling 26/4-23 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	John Petter Reinertsen	Åsbråtstien 45, 1251 Oslo
Nestleder	Ingeborg Anitra Lunner	Åsbråtstien 34, 1251 Oslo
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide	Bjartveien 1A, 0687 Oslo
Styremedlem	Beatrice Vestling	Åsbråtstien 15, 1251 Oslo
Styremedlem	Joachim Pietronegro	Åsbråtstien14 D, 1251 Oslo
Styremedlem	David Heiner	Åsbråtstien 45 C, 1251 Oslo
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui	Åsbråtstien 16, 1251 Oslo
Varamedlem	Tor Arild Holstvold	Åsbråtstien 23, 1251 Oslo
Varamedlem	Kathrine Bache Nilsberg	Åsbråtstien 38, 1251 Oslo
Varamedlem	Florina Baru	Åsbråtstien 34, 1251 Oslo

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 5 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP586911.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret eller til Servicesentralen.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise andelseier tegner selv.

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

I løpet av kalenderåret 2023 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

Lekeplasskontroll ble utført av Aktiv Areal AS. Avvik ble rettet av Servicesentralen.

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet.

I desember sendte styret ut informasjon til alle beboerne om brannsikkerhet i boligen i forbindelse med jul og andre høytider.

Om vinteren har vi fokus på snøbrøyting, salting og strøing. Vaktmestrene er spesielt oppmerksomme på farlige isdannelser på fasadene over der folk ferdes.

Overdragelser
I 2023 har 6 andeler skiftet eiere.

I 2022 var tallet 14, 2021: 13, 2020: 9, 2019: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
bl	4	95,4	ja	39.727	3.790.000
bl	4	95,4	ja	44.602	4.255.000
bl	2	58,5	nei	52.821	3.090.000
bl	2	58,5	nei	58.120	3.400.000
rh	2	53	nei	63.679	3.375.000
rh	3	77,4	nei	45.220	3.500.000

Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

16 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12. Boligbygg Oslo KF står for 13 av disse.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren (Boligbygg Oslo KF) eier totalt 13 andeler.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd med kr. -39 394 841 (2022: overskudd kr 1 286 116).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-23 kr. 3 828 895 (2022: kr 5 680 214).

Borettslaget har tatt opp lån for å finansiere fasadeprosjektet. Pr. 31/12-23 var lånet på kr. 37 500 000. Generalforsamlingen har vedtatt låneramme totalt på kr. 95 000 000.

Underskuddet på kr. -39 394 841 fordeler seg hovedsakelig på fasadeprosjektet (kr. 37 458 082), utskift dører/vinduer (kr. 2 742 870) og kanalrens/reparasjoner (kr. 1 917 273).

Fasadeprosjektet var kalkulert på forhånd og har fulgt budsjett. Nivået på utskift dører/vinduer og kanalrens/reparasjoner kom overraskende på oss. Vi brukte av borettslagets oppsamlete overskudd på de postene.

Utskifting av dører/vinduer ble sterkt strammet inn da vi så hvor det bar. Dette går som tidligere opplyst på det vanlige vedlikeholdsbudsjettet, altså utenom fasadeprosjektet.

Styret har gode rutiner på å kontrollere og betale fakturaer samt framdrift og kontroll på prosjekter. Vi har streng kontroll på økonomien.

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 3% fra 01.06.23 (pga. kostnaden fra lån tas opp til andelseierne blir belastet) og med 5% fra 01.01.2024. (Tilsvarer ca. prisstigningen.)

Fjernvarmekostnadene og trappevask ble holdt på samme nivå.

Flex50 økte til kr. 489 pr. mnd.

Renter på lån kom inn som en ny post. Den posten stiger med økende låneopptak og endres etter endret rente.

Avdrag kommer når fasadeprosjektet er ferdig.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at den økonomiske utviklingen i borettslaget har gått som planlagt.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 12 styremøter og behandlet 226 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

Styremøtene har vært holdt i styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I 2023 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer.

Godtgjørelse for møter i arbeidstiden for fasadeprosjektet i 2022, ble utbetalt i 2023 på til sammen kr. 24.850 fordelt på Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen

Utleieansvarlig for nr. 60 i fikk innvilget et honorar for 2022 på kr. 6.875, som ble utbetalt i 2023.

Alle honorarer innrapporteres til myndighetene som lønnsinntekt og trekkes skatt av.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2023.

Ingeborg Lunner og John Petter Reinertsen har møtt fast på styremøtene til Åsbråten sameie som Åsbråten borettslags representanter.

Representanter fra styret stiller på møter i regi av våre samarbeidspartnere i den grad vi har mulighet til det. Våre samarbeidspartnere er Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2023 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager i forbindelse med helligdager. Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet.

Fasadeprosjektet tar mye av styrets kapasitet. Styret benytter seg av OBOS Prosjekt som prosjektledelse. DVS Entreprenør AS er utførende entreprenør. Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen er faste medlemmer av prosjektgruppa som også har tatt inn førstevaktmester fra Åsbråten sameie/Servicesentralen.



Arbeidet på småhus/rekkehus nærmer seg slutten, og i september skal blokkene være ferdige.

Styret takker alle andelseiere for den tålmodigheten som er utvist gjennom prosjektets forskjellige faser.

Støtte fra Klima- og energifondet.

Borettslaget fikk etter søknad innvilget støtte fra Klima- og energifondet i Oslo kommune. Vi får tilbakebetalt 20% av kostnaden til utskifting av vinduer og verandadører som det inngås kontrakt om

etter tilsagnet ble gitt 7/7-23. Vi får ikke støtte for rekkene 3 - 10, 59 - 55, 54 – 52 og 39 – 44 da de ble bestilt før 7/7. Dessverre har vi ikke råd til å skifte alt av dører og vinduer nå. Det har aldri vært en del av fasadeprosjektet.

Signalleveranser.

Styret undersøker og har en intern diskusjon gående om signalleveranser.

Vi har Fleks50 fra Telia gjennom Multinetts koakskabler. Sammenlignet med hva andre betaler for tilsvarende tjenester, er kr. 489,- pr. mnd. ganske rimelig. Vi, sammen med mange borettslag på Holmlia, eier Multinett.

Diskusjonene går på om vi skal fortsette med levering gjennom Multinett eller ta et tilbud fra en annen leverandør som bygger ut fibernett. Med Multinett kan vi fortsette som nå eller oppgradere til nyeste versjon av leveringsteknologien for koaksnett. Multinett kan også levere på fiber.

Ny teknologi (DOCSIS 3.1) betyr utskifting av kontakt og dekoder hos alle, fiber betyr legging av fiber i alle hus og graving samt nytt utstyr hos alle.

Andre leverandører leverer tjenester over fiber og gir oss «gratis» fiber til alle mot at vi binder oss til et visst antall år.

Velger vi andre leverandører utenom Multinett, betyr det at Multinett mister inntekter og kan eventuelt forsvinne hvis flere av eierne gjør det samme.

I det hele har vi diskusjonen om hva vi skal ha i fellesleveransen. Skal vi ha TV med? Hvor stor båndbredde er «nok»? Har vi bruk for fiber når vi kan bruke 5G mobilnett i stedet? Hva har beboerne faktisk bruk for?

Som alle skjønner er dette et komplekst saksområde det ikke er lett å orientere seg i.

Mer informasjon vil komme.

Markiser.

Styret arbeider med å få tilbud på markiser og solskjerming. Mer info kommer.

Annet:

Styret arrangerte grovsøppelinnsamling 12. april, like etter påsken. Her er hva vi skrev i infoskriv etterpå:

«Grovsøppelinnsamling, erfaringer

Styret arrangerte grovsøppelinnsamling 12. april. Vi hadde aldri trodd at det skulle bli så ille!

1. Folk som har bil, kastet søppel selv om det er gratis å levere på Grønmo.

2. Elektrisk avfall ble slengt rundt selv om det var satt opp bur til det.

3. Maling og annet spesialavfall ble satt ut tross beskjed om å ikke gjøre det.

4. Vanlig søppel ble kastet i hauger.

5. Folk tømte ut sekker og knuste glass.

Det er mulig påsken hadde en innvirkning, og sannsynligvis fasadeprosjektet der alle kaldloft og boder må tømmes. Men vi har aldri sett slike mengder med søppel i Åsbråten før! Vi har ikke fått faktura for jobben ennå, men den blir svært høy. Styret vil ha betenkeligheter med å arrangere dette igjen.»

Fakturaen kom på kr. 112 096,-.

Styret engasjerte en arborist som befarte området og leverte en rapport. Ut ifra rapporten fikk vi felt noen trær.

Servicesentralen har i forbindelse med fasadeprosjektet felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene. Før betalte vi eksterne for dette arbeidet.

Vintervedlikehold og våropptak (fjerning av grus/feiing) utføres av Servicesentralen med eget utstyr. Før har vi betalt eksterne for dette. Jevnlig feiing gjennom sommersesongen og garasjevask gjøres også av Servicesentralen.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk. Det er ikke en del av fasadeprosjektet.

Årlig kontroll av vifteanlegg i blokkene er utført etter fast avtale.

Feil på lekeapparater funnet under årlig kontroll er utbedret.

Nr. 60 har vært utleid en del ganger i 2023, men det er lavere aktivitet enn forventet.

Otto sin utleievirksomhet opphørte, og de to reserverte p-plassene gikk inn i vanlig bruk.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Styret er glade for den fortsatt positive utviklingen Servicesentralen har hatt de siste årene. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket.

Pga. innsparinger, avsluttet vi kontrakten med daglig leder og innførte ordning med førstevaktmester.

Det er gjort en del investeringer i nytt utstyr og gammelt utstyr er solgt. Servicesentralen kan nå utføre flere oppgaver som vi tidligere har leid inn eksterne firmaer til.

Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Storstua i etasjen over Servicesentralen kan leies til bursdager og andre sammenkomster som ikke skaper støy. Utleie-arrangementer må avsluttes innen kl. 20. Borettslagene bruker Storstua til generalforsamlinger, beboermøter og annet.

Ingeborg Lunner og John Petter Reinertsen har møtt som faste representanter i Åsbråten sameies styre.

Se ellers årsmelding og regnskap for Åsbråten sameie som er til utdeling eller kan sendes på epost.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen drifter Åsbråten Servicesentral og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Coop Prix-butikken og verksted.)

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 240 kr i kontingent til driften av BUSH.

Åsbråten beboerforening

De fire borettslagene på Åsbråten støtter driften med årlig tilskudd på kr. 150 pr. andel.

Multinett

Sammen med en rekke andre borettslag på Holmlia eier vi aksjene i Multinett. Multinett eier og drifter signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

Godkjent av styret, 4. april 2024.

_____	_____	_____
John Petter Reinertsen Styreleder	Ingeborg Anitra Lunner Nestleder	Jørgen Bent Fromreide Styremedlem
_____	_____	_____
Beatrice Vestling Styremedlem	Joachim Pietronegro Styremedlem	David Heiner Styremedlem

_____

Abdelghafour Sahrauoi

Styremedlem

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 24.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gina Kristiansen Borgersrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gina Kristiansen Borgersrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tor Arild Holstvold

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: 7
Totalt: 56

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 6 ble flyttet foran sak 5, etter forslag fra salen. Enstemmig vedtatt. Sakslisten for øvrig godkjent.

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

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 530.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Renovere/pusse opp oppgangene i småhusene0

Forslagsstiller: Andelseier i nr. 44.

Mye av murpussen har flasset av og trappene trenger sårt en renovering. Slik det er i dag så harmonerer det på ingen som helst måte med resten av fasaden.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen overlater til styret å gjennomføre oppussingen.

Vedtatt enstemmig.

5.2 Stolpene mellom verandaer og innvendige stolper bør ha samme farge som huset.

Forslagsstiller: Andelseier i nr. 44.

Stolpene mellom verandaer og innvendige stolper bør ha samme farge som huset.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme om limtre-stolper og -dragere skal males eller ikke.

Vedtatt enstemmig.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

Vedtak:
Valgt ble: John Petter Reinertsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det kan velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

I vedtektene står det: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer. Generalforsamlingen må altså ikke velge to styremedlemmer til årets valg siden det er 6 medlemmer + styreleder i styret i dag.

Vedtak:

Valgt ble: Ingeborg Anitra Lunner for 2 år.

Valgt ble: Beatrice Gustavsson Vestling for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Etter forslag fra salen ble det votert over om det skulle være 2, 3, 4 varaer i styret neste periode. 2 varaer fikk flertall. Det ble deretter votert over kandidatene, totalt 4 stk.

Vedtak:

Valgt ble: Tor Arild Holstvold for 1 år.

Valgt ble: Fatima Ismail for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ramea Riad Abdelhak og Oda Berg

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:

Valgt ble: Styret

Gina Kristiansen Borgersrud /s/ Møteleder	Tor Arild Holstvold /s/ Protokollvitne
---	---

INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLIN



INNKALLING 2025

Åsbråten Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00
Storstua, Grensestien 23

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utbygging.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

6 Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 550 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

Søke om å få tillatelse til å bygge ut, spesielt rekkehus, og at eier står for regningen selv.

Forslag til vedtak: Felles design slik at det blir pent.

Styrets innstilling: Styret synes forslaget er ganske udefinert. Det er ikke mulig å godkjenne søknad om utbygging uten å vite hva som skal gjøres.

Noen opplysninger:

Ombygging av boliger i borettslag må godkjennes av styret og fremmes for generalforsamlingen som må godkjenne ombyggingen med minst 2/3 flertall. For at generalforsamlingen skal kunne gjøre det, må det foreligge arkitekttegninger for alle boliger av samme type slik at alle eierne av disse andelene kan få anledning til å bygge ut etter de samme tegningene.

Planene må søkes om og godkjennes hos Plan- og byggeetaten i Oslo kommune. Både arkitekttjenester og faghjelp til søknader koster svært mye. I tillegg må det undersøkes om utnyttelsesgraden er «brukt opp».

Alle kostnader må belastes de som ønsker å bygge ut. Får boliger større areal, må ny fordelingsnøkkel beregnes.

Styret har ingen planer om å sette i gang noe av denne art nå, og det har ikke kommet inn andre ønsker om å bygge på boliger.

Styret minner om at det ikke er lov å bygge ut loft eller uteboder. Oppdages ulovlige utbygginger, vil styret kreve at alt settes tilbake til original stand på andelseiers kostnad.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget fra andelseier.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Sak innsendt av styret:

Vi har hatt innbrudd i biler i garasjeanlegget.

Styret har fått flere henvendelser fra andelseiere med spørsmål om ikke vi kan installere videoovervåking i våre to garasjeanlegg.

Styret er enig i at dette kan være et godt tiltak.

Vi har fått tilbud fra Multinett på kr. 25.963 pluss kr. 700 pr. mnd. Prisene er inkludert mva. Tilbudet er nesten et år gammelt, så det er mulig den blir litt høyere. Uansett finner vi ikke noe som kan matche dette i markedet.

Installasjonen og bruken skal følge Datatilsynets retningslinjer.

Formålsbegrensning, -vi vil overvåke parkeringsanlegg for å forebygge hærverk og tyveri samt gi økt følelse av trygghet, -ingenting annet.

Nødvendighet, -kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå dette. Det er ikke mulig å sikre seg helt mot at uvedkommende tar seg inn.

Interesseovervekt, -godene med kameraovervåking er større enn inngrepet i personvernet.

Merking settes opp etter Datatilsynets retningslinjer.

Opptak lagres og slettes etter Datatilsynets retningslinjer. Opptak hentes ut etter innmeldt hendelse.

Styret ønsker minst 2/3 flertall på vedtaket for å sikre at dette tiltaket er noe andelseierne vil ha.

Forslag til vedtak: Det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme for at det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

Dette er en ren informasjonssak det ikke skal tas noen avgjørelse på nå. Styret vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling mest sannsynlig før sommeren.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen (2024-2026)

Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner (2024-2026)

Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide (2023-2025)

Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui (2023-2025)

Styremedlem, Beatrice Gustavsson Vestling (2024-2026)

Styremedlem, Joachim Pietronigro (2023-2025)

Styremedlem, David Heiner (2023-2025)

Varamedlem, Fatima Ismail (2024-2025)

Varamedlem, Tor Arild Holstvold (2024-2025)

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

Det skal velges minst ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

I vedtektene står det: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer*.

Generalforsamlingen må altså ikke velge mer enn ett styremedlem til årets valg siden det er 2 styremedlemmer + styreleder som fortsetter i dagens styre.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 828 895**	**5 680 214**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-58 514 108	-39 394 841
Tilbakeføring av avskrivning	105 479	105 479
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	57 500 000	37 500 000
Endringer i andre langsiktige poster	153 661	-61 957
B. Årets endring disponible midler	**-754 967**	**-1 851 319**
C. Disponible midler	**3 073 928**	**3 828 895**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	13 258 142	10 220 595
Kortsiktig gjeld	-10 184 214	-6 391 700
C. Disponible midler	**3 073 928**	**3 828 895**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 310 858	13 727 035	14 814 346	18 756 849
Leie forretningslokaler	1	0	0	1	0
Sum leieinntekt		**17 310 858**	**13 727 035**	**14 814 347**	**18 756 849**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	36 000	0	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	39 704	0	0
Diverse inntekt	4	5 229	900	0	0
Sum annen inntekt		**41 229**	**40 604**	**0**	**0**
Sum inntekt		**17 352 087**	**13 767 639**	**14 814 347**	**18 756 849**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	154 030	107 544	74 730	146 010
Styrehonorar	5	530 000	506 000	530 000	550 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	105 479	105 479	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 426 436	2 689 703	3 258 763	2 932 887
Kostnad eiendom/lokale	7	1 902 406	2 169 087	1 983 002	1 993 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 466 231	2 112 070	2 500 000	2 794 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 751	5 726	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	61 992 253	42 440 209	64 610 234	1 950 000
Revisjonshonorar		14 103	13 470	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		325 533	308 854	326 000	338 000
Andre honorar	10	137 587	137 345	234 000	156 000
Kontorkostnad		6 158	26 126	26 002	28 000
TV/bredbånd		1 173 148	1 109 102	1 170 732	1 173 120
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		80	2 027	0	0
Kontingent og gaver		90 049	59 400	60 000	91 000
Forsikring		1 005 665	955 537	1 080 053	1 093 500
Andre kostnader	11	76 310	96 923	111 002	82 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	184 322	0	0	0
Sum kostnad		**72 592 540**	**52 844 601**	**75 988 518**	**13 353 017**
Driftsresultat		**-55 240 453**	**-39 076 962**	**-61 174 171**	**5 403 832**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		332 917	319 500	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 661	22 253	0	0
Rentekostnad		3 637 232	659 631	2 006 250	5 225 000
Netto finansposter		**3 273 654**	**317 879**	**2 006 250**	**5 225 000**
Årsresultat		**-58 514 108**	**-39 394 841**	**-63 180 421**	**178 832**
Overført til/fra annen egenkapital		-58 514 108	-39 394 841	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-58 514 108**	**-39 394 841**	**0**	**0**

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 920 233	1 920 233
Bygninger	6	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	6	488 608	488 608
Garasjer	6	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 763 064	3 916 725
Andre driftsmidler	6	849 922	955 401
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	13	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**92 699 468**	**92 958 608**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		125 510	83 901
Kundefordringer		74 322	96 168
Andre kortsiktige fordringer		0	57 375
Forskuddsbetalte kostnader		333 055	310 539
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		12 725 255	9 672 612
Sum omløpsmidler		**13 258 142**	**10 220 595**
SUM EIENDELER		**105 957 610**	**103 179 203**

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-35 298 905	23 215 203
Sum opptjent egenkapital		**-35 298 905**	**23 215 203**
Sum egenkapital	**14**	**-35 279 105**	**23 235 003**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	95 000 000	37 500 000
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		**131 052 500**	**73 552 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		47 051	30 694
Leverandørgjeld		366 116	764 378
Påløpne renter		28 551	175 891
Annen kortsiktig gjeld		9 742 496	5 420 737
Sum kortsiktig gjeld		**10 184 214**	**6 391 700**
Sum gjeld		**141 236 714**	**79 944 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 957 610**	**103 179 203**
Pantstillelser	16	131 052 500	73 552 500

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen
Styreleder

Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem

David Heiner
Styremedlem

Beatrice Gustavsson Vestling
Styremedlem

Joachim Pietronigro
Styremedlem

Ingeborg Anitra Lunner
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 038 316	8 503 229
3614 Brenselsinntekter	3 259 212	3 259 212
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	151 200	151 200
3618 Strøm el-billading	28 858	35 767
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 161 864	1 064 448
3621 A konto ladeplass	57 375	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 472 340	575 004
3690 Andre leieinntekter	141 693	138 175
Sum	**17 310 858**	**13 727 035**

Konto 3690 gjelder inntekt for utleie av Åsbråtstien 60 og basestasjoner.

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Oslo kommune på kr 36 000,-.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 704
6394 Netto underskudd driftssameie	184 322	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 661	22 253
Sum	**-153 661**	**61 957**

Borettslaget eier 33,33% i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	5 229	900
Sum	**5 229**	**900**

Konto 3990 gjelder innbetalinger angående skade på mur etter påkjørsel og avfallshåndtering i forbindelse med fjerning av golv.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	69 500	31 725
5400 Arbeidsgiveravgift	84 530	75 819
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	530 000	506 000
Sum	**684 030**	**613 544**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Pergola til uteområde	Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	768 288	35 360	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	452 832	141 440	488 608
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	11 787	0
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2021	2022
Antatt levetid i år :				20	15	

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	326 362
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	70 712
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	255 650
Årets avskrivninger :	32 636
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

EIENDOM - TOMT:
Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Borettslaget består av 198 andeler og en enhet i eget eie.
Eiendommer er oppgørt på g.nr. 191 ogg b.nr. 85 i Oslo Kommune. Byggeår 1983. Eiertomt på 49.400 m2, i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91.
Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Boligselskapets ideelle andel er på 33,33%

EIENDOM - BOLIGBYGG:
Viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:
Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, hovedpolise 92795235.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 693 933	1 876 092
6360 Annet renhold	29 704	497
6361 Fast renhold	152 001	144 376
6362 Skadedyrutryddelse	26 520	25 013
6390 Andre driftskostnader	0	2 049
6392 Containerleie/tømming	0	112 096
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	249	8 964
Sum	**1 902 406**	**2 169 087**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	500	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 479
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	977
6552 Driftsmateriell	223	1 243
6583 IT-lisensavgift	2 028	2 028
Sum	**2 751**	**5 726**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	76 388	40 274 736
6602 Vedlikehold VVS	146 064	67 334
6603 Vedlikehold elektro	101 813	324 487
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 408	55 945
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	128 319	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 663 098
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6644 Vedlikehold fasader og tak	61 472 528	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 586	44 609
6663 Vedlikehold ventilasjon	19 148	0
Sum	**61 992 253**	**42 440 209**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 469	11 750
6720 Juridisk honorar	0	14 313
6750 Vakthold	124 118	111 282
Sum	**137 587**	**137 345**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	47 520	77 220
7719 Møter, div. styret	17 267	13 509
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	779
7770 Betalingskostnader	2 140	1 818
7771 Andre gebyrer	0	337
7772 Omkostninger inkasso	1 243	0
7773 Omkostninger innkreving	8 121	2 730
7790 Andre kostnader	0	531
7795 Husleietap	19	0
Sum	**76 310**	**96 923**

Note 12 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer à kr. 1.000 i Søndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokført verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Søndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt på 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer à kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokført verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 13 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	**19 800**	**0**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	23 215 203	-58 514 108	-35 298 905
Sum opptjent egenkapital	**23 215 203**	**-58 514 108**	**-35 298 905**
Sum egenkapital	**23 235 003**	**-58 514 108**	**-35 279 105**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold fasader og tak
Lånenummer:	**90527193736**	**94987040615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.04.2053
Opprinnelig lånebeløp:	45 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	37 500 000
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	45 000 000	12 500 000
Lånesaldo 31.12:	**45 000 000**	**50 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	43 011 403	46 659 803

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527193736	9	260 514	2 344 626
	18	255 515	4 599 270
	11	253 279	2 786 069
	10	253 148	2 531 480
	6	250 451	1 502 706
	15	249 268	3 739 020
	24	248 348	5 960 352
	4	245 520	982 080
	5	243 216	1 216 080
	4	242 099	968 396
	4	237 758	951 032
	6	233 417	1 400 502
	3	230 985	692 955
	3	230 589	691 767
	5	226 117	1 130 585
	2	223 750	447 500
	7	221 184	1 548 288
	8	213 753	1 710 024
	3	208 227	624 681
	1	200 993	200 993
	1	193 692	193 692
	15	185 734	2 786 010
	14	178 303	2 496 242
	11	178 039	1 958 429
	9	170 804	1 537 236

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987040615	9	289 460	2 605 140
	18	283 906	5 110 308
	11	281 421	3 095 631
	10	281 275	2 812 750
	6	278 279	1 669 674
	15	276 965	4 154 475
	24	275 942	6 622 608
	4	272 799	1 091 196
	5	270 240	1 351 200
	4	268 999	1 075 996
	4	264 176	1 056 704
	6	259 353	1 556 118
	3	256 650	769 950
	3	256 210	768 630
	5	251 241	1 256 205
	2	248 611	497 222
	7	245 760	1 720 320
	8	237 503	1 900 024
	3	231 364	694 092
	1	223 325	223 325
	1	215 214	215 214
	15	206 371	3 095 565
	14	198 114	2 773 596
	11	197 821	2 176 031
	9	189 782	1 708 038

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 90527193736 har første avdrag 30.09.2027 med kr 186 863	9	260 514	361
	18	255 515	354
	11	253 279	351
	10	253 148	350
	6	250 451	347
	15	249 268	345
	24	248 348	344
	4	245 520	340
	5	243 216	337
	4	242 099	335
	4	237 758	329
	6	233 417	323
	3	230 985	320
	3	230 589	319
	5	226 117	313
	2	223 750	310
	7	221 184	306
	8	213 753	296
	3	208 227	288
	1	200 993	278
	1	193 692	268
	15	185 734	257
	14	178 303	247

Langsiktig gjeld

	11	178 039	246
	9	170 804	236
Lån 94987040615 har første avdrag 30.04.2026 med kr 67 004	9	289 460	388
	18	283 906	380
	11	281 421	377
	10	281 275	377
	6	278 279	373
	15	276 965	371
	24	275 942	370
	4	272 799	366
	5	270 240	362
	4	268 999	360
	4	264 176	354
	6	259 353	348
	3	256 650	344
	3	256 210	343
	5	251 241	337
	2	248 611	333
	7	245 760	329
	8	237 503	318
	3	231 364	310
	1	223 325	299
	1	215 214	288
	15	206 371	277
	14	198 114	265
	11	197 821	265
	9	189 782	254

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	95 000 000
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 052 500**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**87 480 148**

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 36.202.500, kr 150.000 høyere enn bokført borettsinnskudd. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Beatrice Gustavsson Vestling (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	David Heiner (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Joachim Pietronigro (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 2B122-PJSCF-DQ30T-P8WKR-RFECK-PVPHU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2B122-PJSCF-DQ30T-P8WKR-RFECK-PVPHU

PENNEO

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
2025-03-17 15:04:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2B122-PJSCF-DQ30T-P8WKR-RFECK-PVPHU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Åsbråten borettslags årsmelding for 2024, til ordinær generalforsamling 29/4-25.

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget denne årsmeldingen.

Styret har etter generalforsamling 26/4-23 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	John Petter Reinertsen	Åsbråtstien 45, 1251 Oslo
Nestleder	Ingeborg Anitra Lunner	Åsbråtstien 34, 1251 Oslo
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide	Bjartveien 1A, 0687 Oslo
Styremedlem	Beatrice Vestling	Åsbråtstien 15, 1251 Oslo
Styremedlem	Joachim Pietronegro	Åsbråtstien14 D, 1251 Oslo
Styremedlem	David Heiner	Åsbråtstien 45 C, 1251 Oslo
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui	Åsbråtstien 16, 1251 Oslo
Varamedlem	Tor Arild Holstvold	Åsbråtstien 36, 1251 Oslo
Varamedlem	Fatima Ismail	Åsbråtstien 38, 1251 Oslo

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 5 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige, polise nr. 92795235.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret eller til Servicesentralen.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise andelseier tegner selv.

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

I løpet av kalenderåret 2024 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

I april sendte styret ut internkontrollskjema til alle. Det kom inn 119 svar, altså en svarprosent på 60. Vi synes det er for lavt.

Lekeplasskontroll ble utført av Åsbråten Servicesentral. Avvik ble rettet av Servicesentralen.

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet.

I desember sendte styret ut informasjon til alle beboerne om brannsikkerhet i boligen i forbindelse med jul og andre høytider.

Om vinteren har vi fokus på snøbrøyting, salting og strøing. Vaktmestrene er spesielt oppmerksomme på farlige isdannelser på fasadene over der folk ferdes.

Overdragelser
I 2024 har 6 andeler skiftet eiere.

I 2023 var tallet 6, 2022: 14, 2021: 13, 2020: 9, 2019: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	2	53	ja	49.057	2.600.000
bl	2	58,5	nei	44.274	2.590.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000
bl	2	58,5	ja	55.556	3.250.000
bl	4	95,4	nei	36.530	3.485.000
bl	2	58,5	ja	57.265	3.350.000

Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

15 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12. Boligbygg Oslo KF står for 13 av disse.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren (Boligbygg Oslo KF) eier totalt 13 andeler.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd med kr. -55 240 453 (2023: underskudd kr. -39 394 841).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-24 kr. 3 073 928 (2023: kr 3 828 895).

Borettslaget har tatt opp lån for å finansiere fasadeprosjektet. Pr. 31/12-24 var lånet på kr. 95 000 000 lik generalforsamlingens vedtatte låneramme.

Underskuddet på kr. --55 240 453 kommer hovedsakelig fra Reparasjoner og vedlikehold (fasadeprosjektet) (kr. 37 458 082). Vi har også hatt utgifter til saker som har kommet i forbindelse med fasadeprosjektet, som rydding langsmed bygningene og bygging av nye legjerder.

Fasadeprosjektet har nesten fulgt budsjettet. Styret så høsten 2025 at vi sannsynligvis fikk midler til overs og bestemte å også rehabilitere frittstående boder, søppelhus/fellesboder og felles hus. Deler av denne ekstrakostnaden går på vedlikeholdsposten for 2025. Skulle dette blitt gjort av Servicesentralen, som opprinnelig planlagt, ville arbeidet tatt lang tid og sannsynligvis kostet mer.

Styret har hatt gode rutiner på å kontrollere og betale fakturaer samt framdrift og kontroll på prosjektet. Vi har streng kontroll på økonomien.

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.24 (tilsvarer ca. prisstigningen) og med 4% fra 01.01.2025.

Fjernvarmekostnadene ble redusert med 10% og trappevask ble økt med kr. 5 til kr. 125 pr.mnd.

Flex50 ble holdt på det samme.

Avdrag kommer i april 2026.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at den økonomiske utviklingen i borettslaget har gått som planlagt.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 11 styremøter og behandlet 204 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

Styremøtene har vært holdt i styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I 2024 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer.

Godtgjørelse for møter i arbeidstiden for fasadeprosjektet i 2024, ble utbetalt i 2025 på til sammen kr. 65.800 fordelt på Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen.

Utleieansvarlig for nr. 60 i fikk innvilget et honorar for 2024 på kr. 3.750, som ble utbetalt i 2025.

Alle honorarer innrapporteres til myndighetene som lønnsinntekt og trekkes skatt av.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2024.

Beatrice Vestling og John Petter Reinertsen har møtt fast på styremøtene til Åsbråten sameie som Åsbråten borettslags representanter.

Representanter fra styret stiller på møter i regi av våre samarbeidspartnere i den grad vi har mulighet til det. Våre samarbeidspartnere er Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2024 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager i forbindelse med helligdager/høytider. Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet.

Fasadeprosjektet tok mye av styrets kapasitet. Styret benyttet seg av OBOS Prosjekt som prosjektledelse. DVS Entreprenør AS var utførende entreprenør. Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen var faste medlemmer av prosjektgruppa som også tok inn førstevaktmester fra Åsbråten sameie/Servicesentralen.



Arbeidet på småhus/rekkehus ble ferdig på våren, og blokkene var ferdige i det vinteren nærmet seg.

Ekstraarbeidet med frittstående boder, felleshus og søpleboder utvidet anleggstiden noe ut i 2025.

Styret takker alle andelseiere for den tålmodigheten som er utvist gjennom prosjektets forskjellige faser.

Signalleveranser.

Styret gjentar informasjonen vi ga i fjor og viser til eget punkt i sakene på generalforsamlingen der styret informerer. Avgjørelsen om hvilke leveranser borettslaget skal ha tar vi en egen ekstraordinær generalforsamling.

Styret undersøker og har en intern diskusjon gående om signalleveranser.

Vi har Fleks50 fra Telia gjennom Multinetts koakskabler. Sammenlignet med hva andre betaler for tilsvarende tjenester, er kr. 489,- pr. mnd. ganske rimelig. Vi, sammen med mange borettslag på Holmlia, eier Multinett.

Diskusjonene går på om vi skal fortsette med levering gjennom Multinett eller ta et tilbud fra en annen leverandør som bygger ut fibernett. Med Multinett kan vi fortsette som nå eller oppgradere til nyeste versjon av leveringsteknologien for koaksnett. Multinett kan også levere på fiber.

Ny teknologi (DOCSIS 3.1) betyr utskifting av kontakt og dekoder hos alle, fiber betyr legging av fiber i alle hus og graving samt nytt utstyr hos alle.

Andre leverandører leverer tjenester over fiber og gir oss «gratis» fiber til alle mot at vi binder oss til et visst antall år.

Velger vi andre leverandører utenom Multinett, betyr det at Multinett mister inntekter og kan eventuelt forsvinne hvis flere av eierne gjør det samme.

I det hele har vi diskusjonen om hva vi skal ha i fellesleveransen. Skal vi ha TV med? Hvor stor båndbredde er «nok»? Har vi bruk for fiber når vi kan bruke 5G mobilnett i stedet? Hva har beboerne faktisk bruk for?

Som alle skjønner er dette et komplekst saksområde det ikke er lett å orientere seg i.

Mer informasjon vil komme.

Annet:

Servicesentralen har i forbindelse med fasadeprosjektet felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene. Før betalte vi eksterne for dette arbeidet.

Vintervedlikehold og våropptak (fjerning av grus/feiing) utføres av Servicesentralen med eget utstyr. Før har vi betalt eksterne for dette. Jevnlig feiing gjennom sommersesongen og garasjevask gjøres også av Servicesentralen.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk.

Årlig kontroll av vifteanlegg i blokkene er utført etter fast avtale.

Nr. 60 har vært utleid en del ganger i 2024, men det er lavere aktivitet enn forventet.

Etter at riggen til DVS Entreprenør AS ble fjernet, har vi beholdt noen av de ekstra parkeringsplassene vi lagde.

DVS Entreprenør AS skal fjerne grus og annet fra områdene våre nå i vår. Det er holdt tilbake kr. 184 500 til det er gjort.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Styret er glade for den fortsatt positive utviklingen Servicesentralen har hatt de siste årene. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket.

Ordningen med førstevaktmester og ingen daglig leder fungerer meget bra.

Det er gjort en del investeringer i nytt utstyr og gammelt utstyr er solgt. Servicesentralen kan nå utføre flere oppgaver som vi tidligere har leid inn eksterne firmaer til.

Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Storstua i etasjen over Servicesentralen kan leies til bursdager og andre sammenkomster som ikke skaper støy. Utleie-arrangementer må avsluttes innen kl. 20. Borettslagene bruker Storstua til generalforsamlinger, beboermøter og annet.

Se ellers årsmelding og regnskap for Åsbråten sameie som er til utdeling eller kan sendes på epost.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen drifter Åsbråten Servicesentral og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Coop Prix-butikken og verksted.)

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 240 kr i kontingent til driften av BUSH.

Åsbråten beboerforening

De fire borettslagene på Åsbråten støtter driften med årlig tilskudd på kr. 150 pr. andel.

Multinett

Sammen med en rekke andre borettslag på Holmlia eier vi aksjene i Multinett. Multinett eier og drifter signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

Godkjent av styret, 8. april 2025.

_____	_____	_____
John Petter Reinertsen Styreleder	Ingeborg Anitra Lunner Nestleder	Jørgen Bent Fromreide Styremedlem
_____	_____	_____
Beatrice Vestling Styremedlem	Joachim Pietronegro Styremedlem	David Heiner Styremedlem

_____

Abdelghafour Sahrauoi

Styremedlem

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 29.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingunn Thomassen

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: 26 (27 til sak 2.)

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 28 (29 til sak 2.)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 550 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

Søke om å få tillatelse til å bygge ut, spesielt rekkehus, og at eier står for regningen selv.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

Antall stemmer for: 23

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 6

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

Dette er en ren informasjonssak det ikke skal tas noen avgjørelse på nå. Styret vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling mest sannsynlig før sommeren.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

Det skal velges minst ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

I vedtektene står det: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer*.

Generalforsamlingen må altså ikke velge mer enn ett styremedlem til årets valg siden det er 2 styremedlemmer + styreleder som fortsetter i dagens styre.

Vedtak:

Valgt ble: Abdelghafour Sahraoui for 2 år.

Valgt ble: Tor Arild Holstvold for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Fromreide for 1 år.

Valgt ble: Fatima Ismail for 1 år.

Valgt ble: Nancy Eriksen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Marie Gjerde Roaldsen

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger

Protokoll for Åsbråten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Ingunn Thomassen (sign.)	30.04.2025

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)

(Endret på generalforsamling 21. april 2010)

(Endret på generalforsamling 8. april 2015)

(Endret på generalforsamling 10. april 2018)

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

RO I LEILIGHETEN / UTEOMRÅDENE: Det skal være ro i leilighetene/rekkehusene/beboers uteområde/felles gårdstun mellom kl. 22.00 og kl 07.00 på hverdager. Lørdag/søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 22.00 og kl 08.00.

Støyende husholdningsmaskiner må ikke brukes innenfor tidsrommet det skal være ro. Radio, TV, stereoanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt.

Oppussings- eller hobbyarbeid som medfører sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager bør slikt arbeid unngås. Ved arbeid som går ut over flere dager, skal naboer varsles.

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

Skal du ha fest eller andre sammenkomster som medfører mer støy enn normalt, meld fra til naboene i god tid.

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:

Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger pga brannforskriftene. Egne boder eller bolig skal benyttes til slik lagring.

Husk at ved en eventuell brann kan det bli helt mørkt og røykfylt i oppgangen. Da må ikke rømningsveiene (utgangsdør, bodgang, vindu) være blokkert.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at dyret er registrert hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra til styret. Duehold er ikke tillatt. Se for øvrig borettslagets regler for dyrehold.

MATING AV FUGLER:

Det skal ikke legges ut mat i borettslagets nærområder eller rundt egen bolig. Moderat bruk av fuglematere er i orden så lenge ikke foringen overdrives.

Måker og duer skal ikke fores.

Reglene skal forhindre økning i bestanden av skadedyr som rotter og mus.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. Grønn pose for matavfall, blå pose for mykplast og isopor.

Søppelposer og annet avfall skal ikke settes på bakken ved søppelbodene eller i oppgangene.

Papir og papp skal brettes og kastes i papircontainere som er plassert i borettslaget. Er det fullt i papircontaineren, ikke sett fra deg det du skal kaste utenfor containeren, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag.

Grovavfall skal ikke settes foran søppelbodene, papircontainere, i oppgangene eller i fellesområdene. Dette kan leveres gratis i kommunale søppelmottak, for eksempel Grønmo.

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

RENHOLD: Trapper og gelendre vaskes en gang i uken. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler. Enkelte oppganger i blokkene har valgt å betale ekstra felleskostnader for at et vaskefirma skal vaske oppgangen en gang pr uke. Om noen i oppgangene oppdager at avtalen ikke følges og at vaskingen er for dårlig, må dette rapporteres til styret. HÆRVERK: Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Beboere skal kontakte styret i slike saker.

ANSVAR FOR BOMILJØ: Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker. Private busker/planter som plantes i hager skal holdes i orden og klippes/beskjæres slik at de ikke vokser så høyt at de sjenerer naboer.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av andelseier selv, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

TØRKESTATIVER, TEPPEBANKING OG RISTING AV TØY: Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket eller skilleveggene mellom rekkehusene.

Tepper eller annet tøy som f.eks. sengetøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger, eller vinduer. Tepper, sengetøy og lignende skal ikke henges over verandakant. Fellesarealet skal ikke brukes til vask av tepper eller lignende.

MOTORKJØRETØY/GARASJER: Kjøring og parkering på borettslagets områder er regulert av Trafikk- og parkeringsreglene.

Garasjeplassene skal være ryddige. Det er kun tillatt å ha bil, moped eller motorsykkel på garasjeplassen, samt ett sett med dekk/felger og en takgrind/skiboks.

Kjøretøy skal være i en slik stand at de ikke utgjør en sikkerhetsrisiko (bensinlekkasje og lignende).

Reparasjon av motorkjøretøy som omfatter bruk av olje, bensin, lakk eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistrende apparater og åpen ild er ikke tillatt. PARABOLANTENNE: Parabolantenne kan godkjennes etter søknad til styret. Det er et vilkår for godkjennelse at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenerer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig. INN- OG UTFLYTTING: Inn og utflytting fra leiligheter, småhus og rekkehus skal aldri finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

GRILLING: Beboere som ønsker å grille må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske- eller gassgriller bør brukes fremfor kullgrill i egne hageområder. På verandaer og plattinger skal ikke kullgrill benyttes p.g.a. brannfaren.

MARKISER, PLATTINGER OG GJERDER: Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser eller gjerder uten at det er godkjent av styret. Søknad med tegninger samt godkjenning fra naboer sendes styret. Beboer må ta ansvaret for å vedlikeholde dette i etterkant. Om dette ikke etterleves vil beboer få et skriftlig varsel med anmodning om å utføre vedlikehold. Følger ikke beboer anmodningen innenfor fristen som er gitt, kan styret fatte vedtak om at det skal rives på beboers regning.

Alle fasadendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele borettslaget. Dette er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc

Private hager:

Siden borettslagets opprettelse har de forskjellige styrene tillatt andelseiere å avgrense deler av fellesområdet til privat bruk. Dette er gjort under forutsetning av at andelseier med privat hage selv overtar ansvaret for vedlikeholdet.

Med vedlikehold regnes reparasjoner og maling av gjerder og levegger, at busker og trær ikke tillates å vokse så store at de skader bygninger eller er til uforholdsmessig stor sjenanse for naboer og at området holdes i god stand. Egenbygde terrasser, hellelegninger etc. er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut.

Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan styret la vedlikeholdet utføres på andelseiers bekostning, eller beslutte at området skal tilbakeføres til fellesområde, også det på andelseiers bekostning. Har andelen skiftet eier, følger vedlikeholdsansvaret over til ny eier.

Bygging i eller utvidelse av private hager kan ikke skje uten at skriftlig søknad til styret er godkjent. En slik søknad må inneholde tydelige beskrivelser, og skriftlig godkjenning fra berørte naboer og helst med tegninger.

Trær i private hager eller på fellesområde som kan regnes som del av opprinnelig vegetasjon skal ikke fjernes uten styrets godkjenning.

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Åsbråten borettslag org nr 948 608 936

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1982 med endringer den 16. november 2010 og senest endring 10.04.2019

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsbråten 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 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 ti prosent 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, jf 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 20 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, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til 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, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(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 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.

(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
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller 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 hovedsikring/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, jf 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, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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, jf 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, jf 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 lagsforholdet 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 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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, jf 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.

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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 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 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 26.8.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.85, bl. 201, Åsbråten Borettslag.

Journalnr. 82/3395

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.8.1987

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan T. Nilsen, c/o Stensrud & Søn AS, Økernveien 9, 0653 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
G. Valo

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.

Kj. c-14. ANDVORD.

FERDIGATTEST - FASADEENDRING

sted helhet arkitektur - shark. as
Postboks 143
1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.01.2025
	202452373 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse:	ÅSBRÅTSTIEN 15-16	Eiendom:	191/85/0/0
Tiltakshaver:	ÅSBRÅTEN BORETTSLAG	Søker:	sted helhet arkitektur - shark. as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Åsbråtstien 15-16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, nye tak og rekkverk til balkonger, mottatt 09.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452373			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart - Blokk 1	A106	18.12.2023	1/11
Fasade - Blokk 1	A131	18.01.2024	1/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 09.01.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

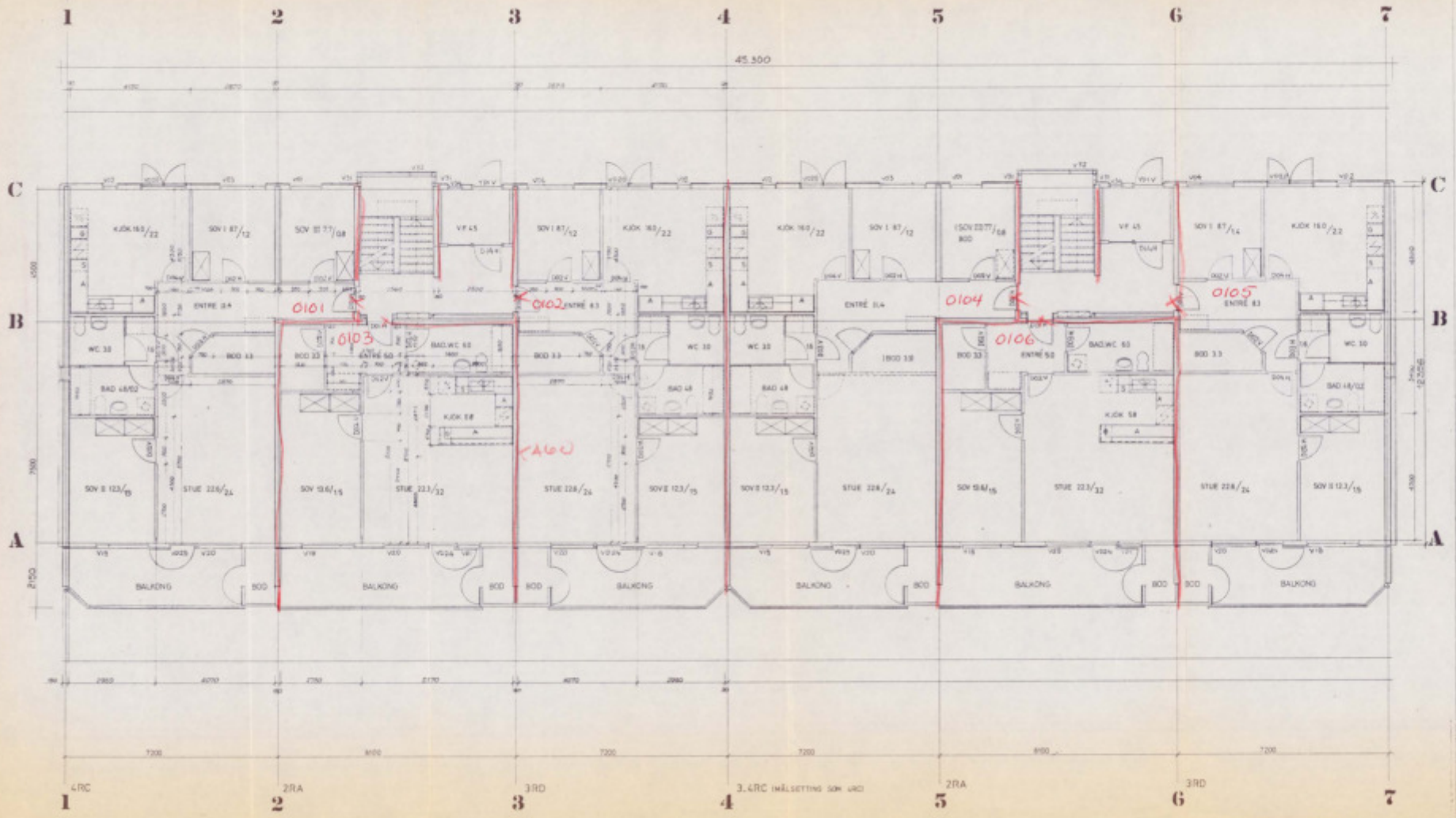
Katrine Støa - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

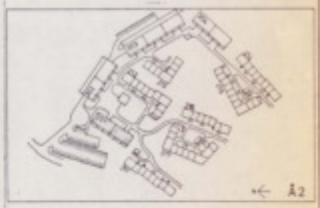
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ÅSBRÅTEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

TEGNINGER

.20.1.216





USBL	ÅSBRÅTEN	ANBUD
asplan	PLAN INNG. 1 ETG	HUS 201
	1:100 BL201	20.1.216

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:
Åsbråtstien 16
Andelsnr. 18 Orgnr. 948608936 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0055

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 99 45 52 90

E-post: john.rasmussen@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