PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ÅSAVEIEN 1 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260149

Selger 1 navn
Katharina Hauge

Gateadresse
Åsaveien 1 A

Poststed	Postnr
OSLO	0362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DnB

Polise/avtalenr.: 35651455

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: 92260149

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260149

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

Beskrivelse: Aksjeselskapet skal rehabilitere fasaden mot bakgården våren 2026.

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: 92260149

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 92260149

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katharina Jytte Hauge	c33f38cbfc5cf2d925884c274e53437676c7e7fb	17.03.2026 18:36:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260149

- 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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Åsaveien 1 A, 0362 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26117

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i høy 1.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.

Flislagt baderom fra 2015, i følge tidligere tilstandsrapport.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på hver side, på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjnisje med svingdør i glass, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning fra 2015.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer tilsammen to stk boder i kjeller og på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

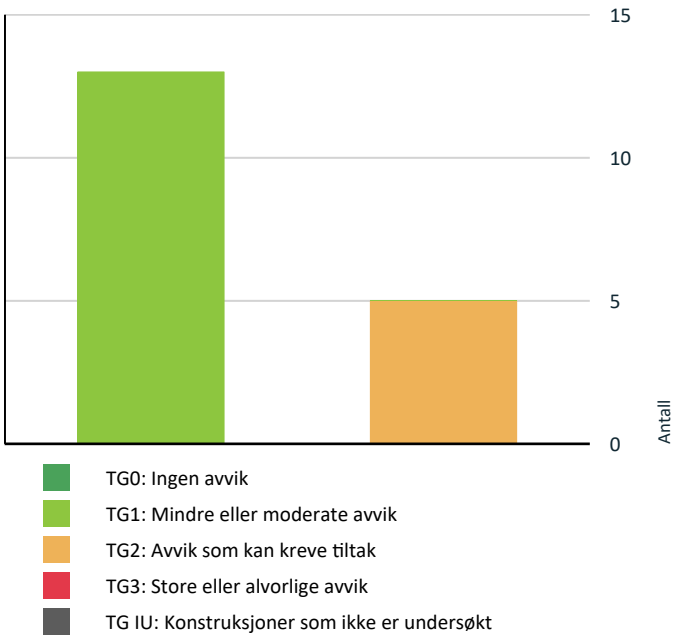
3-roms leilighet i 1.etasje:

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

I henhold til originale byggetegninger.
- Tidligere vegg mellom stue og ett soverom er revet.
- Kjøkkenet sto tidligere plassert på dagens soverom, kjøkkenet er flyttet ut i stue.
- Vegg i entrè/gang har blitt flyttet for å gjøre plass til døråpning til soverom nr 2.
- Baderom er utvidet mot inngangsdør.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



Byggeår
1923

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer mot bakgård

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i stuen med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Det ble registrert at vindu subbet mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Døren har malt innside og er utstyrt med kikkehull.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Ytterveggenes fasader er forblendet teglstein og mot bakgård er det pusset og malt. Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningen stod ferdig i 1923 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Utkast

Tilstandsrapport

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) på bad og i entré.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utkast

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.
Glatt, foliert skyvedør til soverom.

_____

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2015, i følge tidligere tilstandsrapport.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men følgende er beskrevet i tidligere tilstandsrapport:
"Arbeid er utført av Opptun Eiendom AS.
Membran er utført av Membran-teknikk AS".

____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Belysning via downlights.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd under enkelte gulvfliser tyder på redusert vedheft mellom flis og underlag. Dette gir normalt ikke akutt risiko, men kan over tid føre til at fliser løsner, sprekker eller gir en noe ujevn overflate.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp. Dersom det oppstår løse fliser eller videre utvikling, anbefales det å ta opp berørte fliser, kontrollere og utbedre underlaget, og legge flisene på nytt. Dette kan normalt utføres som en lokal reparasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på hver side, på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utkast

Tilstandsrapport

Dusjnisje med glassdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2015.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kombi kjøl/frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Utkast

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad over klosett.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

———

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





Utkast

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventil(er).

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles målerskap.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgnede er opplyst i tidligere tilstandsrapport:

Det har blitt utført tilsyn av Elvia.
Kontrollen ble utført 03.05.24.
Følgende er beskrevet:
"Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 03.05.2024 i Åsaveien 1A, etasje 01, 0362 OSLO.
Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt".

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Utkast

Tilstandsrapport

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Utkast

Tilstandsrapport



Utkast

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

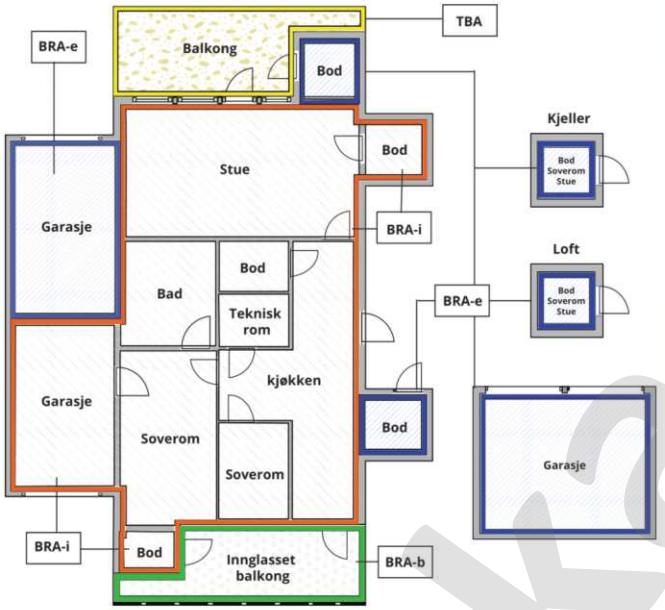
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Utkast

Arealer

3-roms leilighet i 1.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62			62	
Loft (bod)		4		4	
Kjeller (bod)		7		7	
SUM	**62**	**11**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, soverom, bad, stue/kjøkken		
Loft (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller og en på loft, som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Boden er målt til ca 7,3 m².

Loft:
Boden har skråtak og kun deler av arealet er måleverdig grunnet lav takhøyde.
Gulvarealet ble målt til ca 11 m².
Måleverdig areal ble målt til ca 3,9 m².

Bodene er merket med nr "A32".

___

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- Tidligere vegg mellom stue og ett soverom er revet.
- Kjøkkenet sto tidligere plassert på dagens soverom, kjøkkenet er flyttet ut i stue.
- Vegg i entrè/gang har blitt flyttet for å gjøre plass til døråpning til soverom nr 2.
- Baderom er utvidet mot inngangsdør.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at leiligheten er nymalt mars 2024.

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)
3-roms leilighet i 1.etasje:	62	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Katharina Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	4		0	1335.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Åsaveien 1 A

Hjemmelshaver
Adam Huatorpet

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsaveien ligger i bydel Frogner i Oslo, en av byens mest populære og sentrale bydeler. Gaten strekker seg fra Industrigata til Harald Hårfagres gate, og området rundt preges av klassiske bygårder og moderne leilighetsbygg. Frogner er kjent for sine grønne parker, hyggelige kaféer og butikker, samt nærhet til kulturtilbud og sentrum.

Når det gjelder kollektivtilbudet, er området svært godt dekket. Majorstuen stasjon, som er en av byens største knutepunkter for kollektivtrafikk, ligger i gangavstand. Her finner du både T-bane, trikk og busser som tar deg raskt til ulike deler av byen. I tillegg er det flere buss- og trikkestopp langs nærliggende gater som Industrigata og Bogstadveien, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Dette gjør Åsaveien 1 A til et attraktivt sted å bo, både med tanke på fasiliteter i nærområdet og de gode transportforbindelsene.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 829,,- pr. måned (kr. 33 948,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1923 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Boligaksjeselskapet består av 32 boliger.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		4 Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Utkast

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, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Utkast

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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

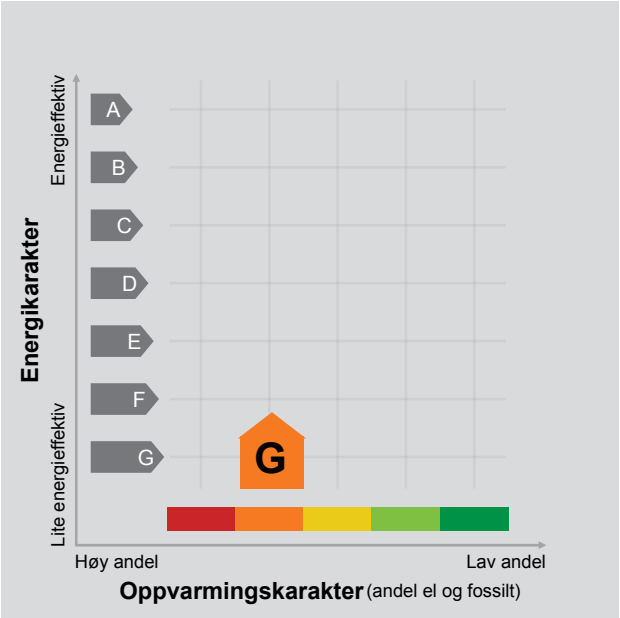
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Utkast

ENERGIATTEST

Adresse	Åsaveien 1A
Postnummer	0362
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520034
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	aa3ca323-de78-46ea-8a3e-e89c0e3470ae
Dato	09.06.2023



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 9 098 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 045 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

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)

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen

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	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsaveien 1A
Postnummer: 0362
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 09.06.2023 11:23:02
Energimerkenummer: aa3ca323-de78-46ea-8a3e-e89c0e3470ae

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80520034

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Att: Sigurd Bergseng

Oslo, 27.03.2026

Deres ref: 92260149
Vår ref: 617-1-32
Eiendommens navn: Aasaveien 1 AS
gnr 215 bnr 4 iOSLO kommune
Adresse: Aasaveien 1 A, 0362 OSLO
Org. nr.: 934471237
Selger: Hauge, Katharina

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP2058268

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Felleskostnader	kr	2 402,00	
Bredbånd Global Connect	kr	341,00	
Totalt	**kr**	**2 743,00**	**pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 26 538,-
Andel gjeld: kr 0,-

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

Aksjenr.: 333-341 (32)
Pålydende: 500,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 617-1-32
Aksjeboenhetsnr.: 00032
Bolignr.: H0101

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Aasaveien 1 AS
2	Dnb Boligkreditt AS
3	Privatmegleren Aksept

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

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

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

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

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Eirik Harstad
Mobil: 99154357
E-post: aasaveien1@styremail.no

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

Nye eiere skal godkjennes av styret, *og slik godkjenning må innhentes direkte fra styret*, se kontaktinformasjon ovenfor.

Kopi av godkjenning sendes oss på eierskifte@enqvist.no

Ordinær generalforsamling 2023 vedtok å innføre fyringsforbud i alle ildsteder i gården inntil nødvendig rehabilitering er gjennomført. Se for øvrig protokoll fra ordinær generalforsamling 2023 for mer informasjon.

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAPET
Aasaveien 1

Sist revidert i ordinær generalforsamling 04.04.2024

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning
Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

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

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

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

3 Utøvelse av boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Husordensregler fastsettes av generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 16.4.2025.

....., den ...../ 2025

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

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I Aasaveien 1 AS

Tid: 22.04.2025 kl 18:00
Sted: Teams

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret - Tilstandsrapport & vedlikeholdsplan for Aasaveien
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 08.04.2025
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS
ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Saker

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Finn Husjord
Styremedlem	Ole-Kristian Kleivan Skjong
Styremedlem	Jonas Rødland Axelsson
Styremedlem	Didrik Dale Rønold

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Boligaksjeselskapets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 32 boliger.

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

Forsikring

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal

kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

Aksjer tilhørende 4 boliger har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Sommeren og høsten 2024 var styrets primære oppgaver relatert til koordinering av (a) montering av balonger 2.etasja v/Åsaveien, (b) instalering av nytt fibernett v/GlobalConnect i alle leieligheters og (c) service & bytting av batteri i brannvarler i oppganger og leieligheter v/Eloctec AS.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader og parkeringsleie på 7% fra 1. januar 2025.

Oslo, den 08.04.2025
Styret i Aasaveien 1 AS

Resultatregnskap

Aasaveien 1 AS

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 020 432	1 020 248	936 540
Andre inntekter	2	344 264	390 535	2 524 720
Sum driftsinntekter		**1 364 696**	**1 410 783**	**3 461 260**
Styrehonorar		55 000	55 000	55 000
Andre personalkostnader	3	7 755	7 050	7 755
Avskrivninger		16 453	16 500	16 453
Kommunale avgifter		423 761	467 000	410 601
Vedlikehold	4	268 673	145 000	1 419 049
Kollektiv avtale TV/bredbånd		218 643	215 735	214 449
Driftskostnader	5	144 518	154 000	126 793
Honorarer	6	75 125	139 000	83 855
Forsikring		148 991	143 000	132 124
Andre kostnader	7	12 396	12 000	19 478
Sum driftskostnader		**1 371 314**	**1 354 285**	**2 485 557**
Driftsresultat		**-6 618**	**56 498**	**975 703**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		34 482	0	570
Finanskostnader		65	0	308
Netto finansresultat		**34 417**	**0**	**262**
Årets resultat		**27 798**	**56 498**	**975 965**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		27 798	0	975 965
Sum overføringer		**27 798**	**0**	**975 965**

Balanse

Aasaveien 1 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	8	5 146 875	5 163 328
Sum anleggsmidler		**5 146 875**	**5 163 328**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 318	101 284
Andre fordringer		49 064	146 305
Bankinnskudd mv.	9	1 335 534	1 028 346
Sum omløpsmidler		**1 388 915**	**1 275 935**
Sum eiendeler		**6 535 790**	**6 439 262**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		170 500	170 500
Overkursfond		4 741 060	4 741 060
Annen egenkapital		1 535 410	1 507 612
Sum egenkapital	**10**	**6 446 970**	**6 419 172**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		39 127	13 489
Leverandørgjeld		45 038	2 950
Påløpte kostnader		4 655	3 651
Sum kortsiktig gjeld		**88 820**	**20 090**
Sum gjeld		**88 820**	**20 090**
Sum egenkapital og gjeld		**6 535 790**	**6 439 262**

OSLO,
Styret for Aasaveien 1 AS

Finn Oscar Husjord
Styrets leder

Didrik Dale Rønold
Styremedlem

Jonas Rødland Axelsson
Styremedlem

Ole-Kristian Kleivan Skjong
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling	0	0	1 343 363
Parkering	64 800	64 800	59 472
Eiendomsskatt	68 101	110 000	109 917
Kabel-TV	187 200	215 735	211 968
Bredbånd	21 056	0	0
Andre inntekter	0	0	800 000
Bruttoinntekt elbillading	3 107	0	0
Sum	**344 264**	**390 535**	**2 524 720**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050	7 755
Sum	**7 755**	**7 050**	**7 755**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	135 760	20 000	1 370 532
Vedlikehold utearealer	37 750	38 000	35 000
Vedlikehold bygning innv.	29 597	25 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	695	0	0
Vedlikehold porter	5 994	0	0
Vedlikehold VVS	39 201	10 000	2 950
Vedlikehold elektro	2 027	12 000	2 455
Vedlikehold garasjeanlegg	6 900	5 000	8 113
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	10 750	10 000	0
Diverse vedlikehold	0	25 000	0
Sum	**268 674**	**145 000**	**1 419 050**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	25 749	35 000	31 834
Strøm elbil mln 29116	9 713	0	2 738
Renhold	91 538	96 000	88 668
Annen renovasjon	0	0	-1 000
Utgiftsført utstyr	17 519	13 000	1 985
Dugnad	0	10 000	1 179
Porto	0	0	1 390
Sum	**144 519**	**154 000**	**126 794**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	15 625	16 000	14 875
Forretningsførsel	58 000	58 000	55 226
Ekstra forretningsførsel	1 500	5 000	13 754
Honorar juridisk bistand	0	20 000	0
Konsulenttjenester	0	40 000	0
Sum	**75 125**	**139 000**	**83 855**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Bankomkostninger	5 141	4 000	3 311
Diverse kostnader	4 155	5 000	13 268
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**12 396**	**12 000**	**19 479**

Note 8 Varige driftsmidler

	Bygninger	Elbilinfrastruktur	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 097 517,50	36 650	5 134 168
Årets tilgang	-	45 613	45 613
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**5 097 518**	**65 810**	**5 179 780**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	16 453	16 453
Akkum. avskrivn. 31.12	-	16 453	16 453
Bokført verdi 31.12	***5 097 518***	***49 358***	***5 163 328***
Gjenstående regnskapsmessig levetid		*3 år*	
Avskrivningsplan		*lineær*	

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

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44517	506 463	1 028 346
9666.01.67185 (31+)	829 071	0
Sum	**1 335 534**	**1 028 346**

Note 10 Egenkapital

	Aksje-kapital	Over-kursfond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	170 500	4 741 060	1 507 612	6 419 172
Årets resultat			27 798	27 798
Saldo pr 31.12	**170 500**	**4 741 060**	**1 535 410**	**6 446 970**

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

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 255 844**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	27 798
Tilbakeføring av avskrivninger	16 453
Kjøp/salg av anleggmidler	0
C. Disponible midler 31.12	**1 300 095**
Årets endring i disponible midler	27 798
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 388 915
- Kortsiktig gjeld	88 820
= Disponible midler 31.12	**1 300 095**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aasaveien 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aasaveien 1 AS som viser et overskudd på kr 27.798,-.
Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vestby, 24. mars 2025

Moltzau Revisjon AS

Lars-Erik Moltzau

Lars-Erik Moltzau
Statsautorisert revisor

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4: **Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for Åsaveien 1**

Forslagsstiller: **Styret**

Flertallskrav: **Saken er til orientering fra styret**

Bakgrunn for sak:
På ordinær generalforsamling 2022 ble det vedtatt å innhente tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for å avdekke gårdens vedlikeholdsbehov i årene framover. Styret har innhentet dette fra Soon Takst AS via Huseiernes Landsforbund, se vedlegg.

Planen består av ulike store og små tiltak, fra endring i ordensregler, rutiner for internkontroll og rydding i fellesarealer til fasade- og brannbalkongrehabilitering.

Etter at vi mottok tilstandsrapporten har styret hatt en første befaring av Wettergren Fasade AS for å få nærmere innblikk i mulige løsninger og kostnader.

I hovedsak er det følgende punkter som krever tiltak de neste årene:

Rehabilitering av brannbalkonger

Utenom skorsteiner som er blitt rehabilitert, er det rehabilitering av brannbalkonger som haster mest å få utført på bakgrunn av følgende:

- Stadige vannansamlinger på balkongene
- Lekkasje i toppmembran; vann trenger inn i betongen og forårsaker sprekkdannelser.
- Jernbjelkene som balkongene hviler på har begynt å anløpe/ruste.

På første befaring med Wettergren ble det indikert at dette bør gjøres innen to år på grunn av rustutviklingen i jernbjelkene.

Fasade mot Åsaveien/Industrigata

Fasaden mot Åsaveien og Industrigata begynner også å merkes av tidens tann, men her er det ennå ikke helt prekært å få utført rehabilitering. Det er imidlertid fornuftig å se brannbalkong- og fasaderehabilitering i sammenheng da stillasleie er en av de store kostnadsdriverne i et slikt prosjekt. Slik rehabilitering er dessuten såpass sjenerende for gårdens beboere at det kan være fornuftig å ta alt på en gang.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Kostnadsoverslag

Kostnadene for fasade- og brannbalkongrehabilitering beløper seg til cirka 2,5 til 3 millioner kroner. Å realisere hele vedlikeholdsplanen vil beløpe seg til 4,5 - 6 millioner de neste 10 årene. For å finansiere dette må gården enten ta opp lån eller foreta en kapitalinnkalling fra samtlige aksjonærer.

Forslag til vedtak:

Styret bes hente inn nye tilbud på rehabilitering av brannbalkonger og fasade mot Åsaveien og Industrigata, samt foreslå en finansieringsplan for disse tiltakene i en ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få arbeidet utført innen ultimo 2026.

Budsjett Aasaveien 1 AS for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 091 862	1 020 432
Felleskostnader		**1 091 862**	**1 020 432**
3635	Parkering	64 800	64 800
3685	Eiendomsskatt	85 126	68 101
3763	Kabel-TV	126 336	187 200
3764	Bredbånd	0	21 056
3903	Bruttoinntekt elbillading	1 500	3 107
Andre inntekter		**277 762**	**344 264**
Sum driftsinntekter		**1 369 624**	**1 364 696**
5330	Styrehonorar	55 000	55 000
Styrehonorar		**55 000**	**55 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Andre personalkostnader		**7 755**	**7 755**
6000	Avskrivninger	0	16 453
Avskrivninger		**0**	**16 453**
6320	Kommunale avgifter	397 843	338 634
6322	Eiendomsskatt	85 126	85 126
Kommunale avgifter		**482 969**	**423 761**
6600	Vedlikehold bygning utv.	20 000	135 760
6605	Vedlikehold utearealer	38 000	37 750
6610	Vedlikehold bygning innv.	25 000	29 597
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	695
6617	Vedlikehold porter	0	5 994
6620	Vedlikehold VVS	10 000	39 201
6625	Vedlikehold elektro	12 000	2 027
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	7 000	6 900
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	35 000	10 750
Vedlikehold		**148 500**	**268 673**
7690	Kabel-TV	126 336	218 643
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**126 336**	**218 643**
6340	Strøm fellesanlegg	35 000	25 749
6341	Strøm elbil mln 29116	9 000	9 713
6360	Renhold	94 245	91 538
6540	Utgiftsført utstyr	20 000	17 519
Driftskostnader		**158 245**	**144 518**
6700	Revisjon	16 094	15 625
6710	Forretningsførsel	60 000	58 000
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	1 500
6725	Honorar juridisk bistand	10 000	0

Budsjett Aasaveien 1 AS for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6750	Konsulenttjenester	20 000	0
Honorarer		**111 094**	**75 125**
7500	Forsikringspremie	150 000	148 991
Forsikring		**150 000**	**148 991**
7400	Kontingenter	3 000	3 100
7770	Bankomkostninger	4 000	5 141
7790	Diverse kostnader	5 000	4 155
Andre kostnader		**12 000**	**12 396**
Sum driftskostnader		**1 251 899**	**1 371 314**
Driftsresultat		**117 725**	**-6 618**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	4 802
8051	Renteinntekter	0	29 679
Finansinntekter		**0**	**34 482**
8150	Renter leverandører	0	65
Finanskostnader		**0**	**65**
Netto finansresultat		**0**	**34 417**
Årets resultat		**117 725**	**27 798**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

VALG:	**Valg av styreleder og medlemmer**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:

Følgende personer er på valg.

Styreleder: Finn Husjordet

Styremedlem: Didrik Rønold

Styreleder velges særskilt. Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder og 3-4 styremedlemmer, jmf §7.8 i selskapets vedtekter.

BankID Signing
Belmin Keranovic
2025-04-24
BankID Signing
Eirik Harstad
2025-04-24

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 22.04.2025 kl 18:00
Sted: TEAMS

Konstituering

- 12 aksjonærer var representert, hvorav ingen aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 129 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Eirik Harstad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 27 798,- og en egenkapital på kr 6 446 907, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Det kom også inn et spørsmål i forbindelse med kostnad for strøm elbil mln 29116. Forretningsfører skulle komme tilbake til styret med informasjon om hva kostnaden er forbundet med.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 55.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for Åsaveien 1**
   Forslag til vedtak: Styret bes hente inn nye tilbud på rehabilitering av brannbalkonger og fasade mot Åsaveien og Industrigata, samt foreslå en finansieringsplan for disse tiltakene i en ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få arbeidet utført innen ultimo 2026.

   Vedtak: *Saken ble drøftet og tatt til orientering for aksjonærene som var til stede og det var enighet om et ønske om å avholde en ekstraordinær*

generalforsamling til høsten 2025.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 117.725 og forutsetter en økning på 7% i felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styreleder Finn Husjord sitt mandat gikk ut og var på valg.
Det samme gjelder styremedlem Didrik Rønold.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Eirik Harstad	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Ivar Tønseth	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ingrid Kvaal	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Jonas Rødland Axelsson	valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

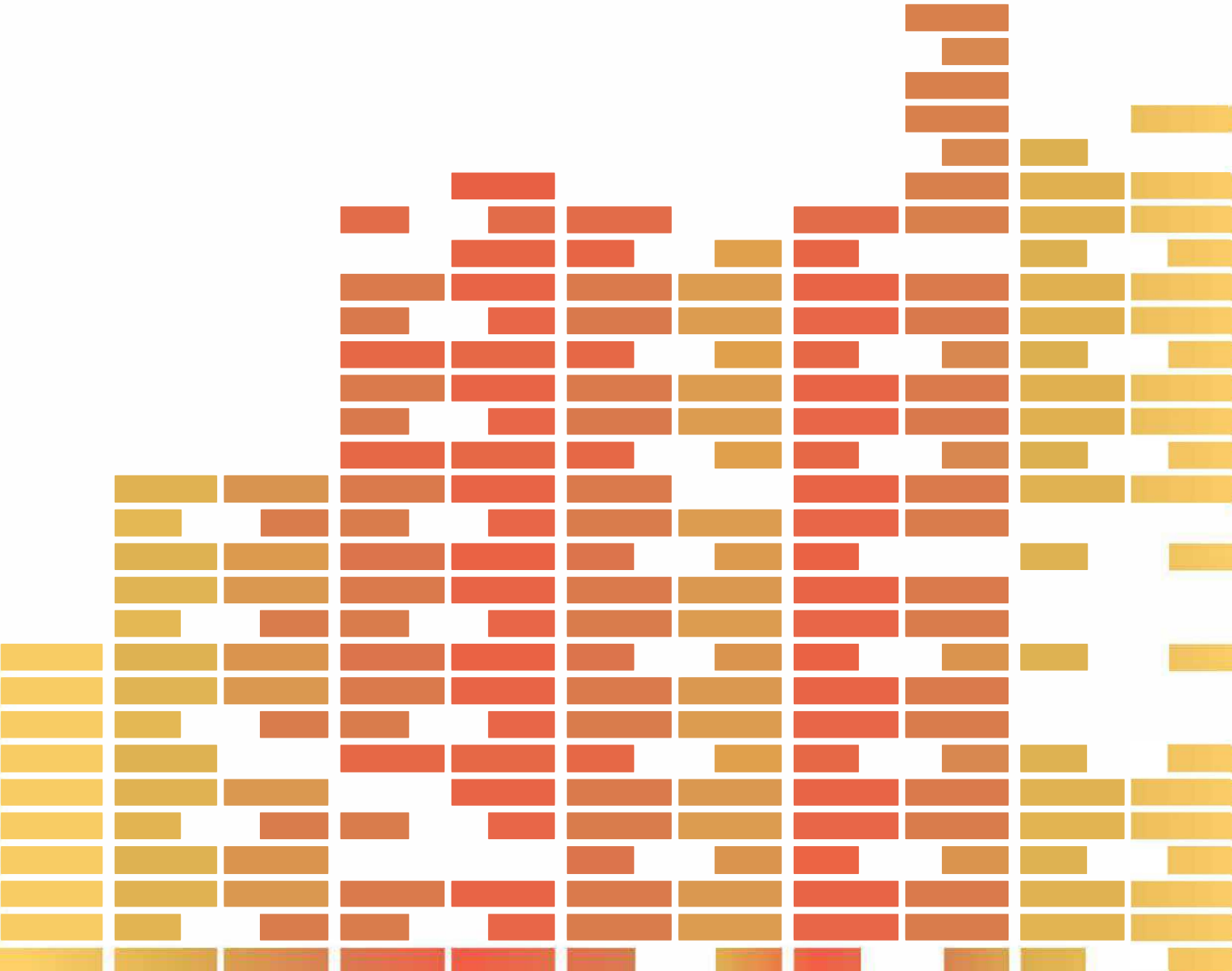
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:40.

Oslo, 23. april 2025

Belmin Keranovic	**Eirik Harstad**
møteleder	aksjonær

Aasaveien 1 AS

Ordinær generalforsamling
31. mai 2023



Til aksjonærene i Aasaveien 1 AS

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

……..……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 31. mai 2023.

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

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinær generalforsamling i Aasaveien 1 AS

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 31. mai 2023 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Innkomne forslag
    a. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for Aasaveien 1
    b. Oppdatering av husordensregler og brannforskrift
    c. Vedtektsendring punkt 7.5 Innkalling til generalforsamling
    d. Vedtektsendring punkt 7.8 Styremedlemmer
5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg - styret oppfordrer aksjonærer å stille til valg

Oslo, 16. mai 2023
på vegne av styret i Aasaveien 1 AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 3-6
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022 side 7-13
- Saksgrunnlag sak 3, 4a-d side 14-19
- Budsjett 2023 side 20-21
- Vedlegg sak 4a-d side 22-52

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Amanda Kristine Bjørkedal Haugland
Styremedlem	Eirik Harstad
Styremedlem	Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge
Styremedlem	Anne Marit Rørholt Vigerust
Varamedlem	Bente Birkeland

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Boligaksjeselskapets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 32 boliger.

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

Forsikring

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 7 boliger har skiftet eier i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022
Under følger en oversikt over de viktigste sakene styret har arbeidet med siden styret tiltrådte.

Oppfølging av vedtak 4b fra GF 2022 om installasjon av elbil-ladere i bakgård
Styret har fulgt opp vedtak fra GF 2022 og signert avtale med Elaway om installasjon av ladeinfrastruktur til elbiler. Installasjon gjennomføres i mai 2023. Leverandør av ladeboks er endret til Zaptec etter utfordringer med Easee-boksene den siste tiden.

Oppfølging av vedtak 4c fra GF 2022 om tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
Styret har fulgt opp vedtak fra GF 2022 og hentet inn tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra Soon takst AS via Huseiernes Landsforbund. Gården er i relativt god stand, særlig med tanke på bygningens alder, men en del større vedlikeholdsprosjekter vil måtte gjennomføres de neste årene. Hovedpunktene her er brannbalkonger/fasade og skorsteiner. Se mer informasjon i sak 4.a i innkallingen.

Oppfølging av øvrige vedtak fra GF 2022
- Styret har fulgt opp vedtak 4d om utbedring av gulv på trimrom. Gulvmatter ble montert på dugnad.
- På GF 2022 ble det behandlet forslag om hhv. utbedring av forhage og etablering av gjerde (sak 4e), samt innkjøp av pergola til bakgård (sak 4g). I disse sakene vedtok generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å utrede forslaget i sammenheng med øvrig vedlikeholdsbehov og legge frem et konkret forslag på førstkommende generalforsamling. På bakgrunn av gårdens vedlikeholdsbehov har ikke styret prioritert å gå videre med å utrede disse sakene, og fremmer heller ikke forslag om dette til ordinær generalforsamling 2023.
- Vedtak 4f om at eiendomsskatt viderefaktureres den enkelte aksjonær fra og med 2022 er fulgt opp gjennom oppdrag til forretningsfører.

Videre oppfølging av vedtak fra GF 2021 om salg av loftsareal
På ordinær generalforsamling 24. juni 2021 ble det fattet følgende vedtak:
"- Aksjeeiere Anne Marit Rørholt Vigerust og Sverre Akersveen gis opsjon på kjøp av loftsareal over leilighet H0401 i Åsaveien 1D - Styret i borettslaget (eller eventuelt et eget prosjektstyre) gis fullmakt til å følge opp salgsprosessen og godkjenne salget på vegne av aksjonærene i Åsaveien 1."

Mesteparten av oppfølgingen ble gjort av forrige styre, se redegjørelse i innkalling til ordinær generalforsamling 2022. Gjennomføring av salget har tatt lengre tid enn forventet som følge av søknadsprosessen mot kommunen.

Kjøper (Anne Marit Rørholt Vigerust og Sverre Akersveen) fikk godkjent rammetillatelse 24.03.23. Kjøper har bygget nye boder til de berørte og startet rivingen av eksisterende boder. Styret har godkjent fordelingen av de nye bodene etter en innspillsrunde med berørte aksjonærer. Kjøper er nå i gang med å utarbeide søknad om igangsetting. Når den er behandlet og godkjent av kommunen, vil overtakelsen skje og byggingen starte. Plan for byggefaser vil deles med naboer, og fremdrift vil deles underveis.

Oppfølging av likviditetssituasjon og gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Høsten 2022 hadde boligselskapet en meget anstrengt likviditetssituasjon. Det skyldes delvis at salg av loftsareal over D-oppgangen var utsatt som følge av søknadsprosessen mot kommunen, noe som reduserte de budsjetterte inntektene i 2022 med 800 000 kroner. I tillegg var likviditeten i selskapet allerede lav, og vi har hatt store utgifter det siste året, blant annet til bytte av batteri i røykvarslere, samt oppfølging av vedtak fra GF 2022 om innhenting av tilstandsrapport og installasjon av infrastruktur for elbilladere.

Kostnadsnivået i aksjelaget har vært for høyt til å finansieres av felleskostnader alene. På den bakgrunn besluttet styret å øke felleskostnadene med 10 pst. fra 1. november 2022 (se e-post/brev sendt ut 30. september). Videre varslet styret i innkalling til ekstraordinær generalforsamling av 16. november 2022 at det var besluttet å øke felleskostnadene med ytterligere 10 pst., samt å øke parkeringsleie fra 500 til 600 kroner, med virkning fra 1. januar 2023.

Selv med disse inntektsøkningene hadde vi ikke tilstrekkelig likviditet til å dekke våre umiddelbare forpliktelser, og det var derfor behov for et umiddelbart tilskudd fra aksjonærene på 250 000 kroner for å sikre likviditeten. Det ble derfor avholdt ekstraordinær generalforsamling 24. november 2022, hvor det ble vedtatt å kalle inn kr 250 000,- fordelt etter aksjefordelingen. Innbetalingen ble delt i to deler, med forfall i henholdsvis desember 2022 og januar 2023.

Styret har fulgt likviditetssituasjonen tett i første halvår 2023. Likviditetssituasjonen er bedret som følge av kapitalinnkallingen, men styret mener det er behov for å øke felleskostnader i tråd med generell prisvekst i samfunnet. Vi viser til ytterligere redegjørelse under punkt 6 i årsrapporten.

Gjennomføring av dugnad og jubileumsfest

Styret har organisert to dugnader (høsten 2022 og våren 2023). Det har vært gjort en svært god innsats av beboerne som møtte på dugnad, men styret skulle gjerne sett at deltakelsen på høstdugnaden var bedre. Blant annet har det blitt montert gulvmatter og speil i trimrommet, i tillegg til ordinære dugnadsoppgaver.

I anledning av at gården fyller 100 år i år ble det arrangert jubileumsfest i forlengelsen av vårdugnaden. For å markere 100-årsjubileet har styret dessuten anskaffet bilder til alle oppganger med byggets originale plantegninger.

Oppfølging av brannvarslingsanlegg
I august 2022 ble det gjennomført bytte av batteri i alle røykvarslere. Styret vil minne om at enhetene i leilighetene ikke skal fjernes/demonteres. Det er heller ikke tillatt å demontere sokkelen. Om enhetene tas ned vil de søke etter base, noe som tapper batteriet svært fort. Batterier må skiftes av tekniker. Unødvendig utrykning fra tekniker og skifte av batteri vil faktureres aksjonær i leiligheten det gjelder. Vær varsom med støv og damp i nærheten av enheten. Dekk til enheten ved oppussing og lignende.

Det ble for øvrig gjennomført årskontroll av anlegget i desember 2022.

Husordensregler og brannforskrift
Styret har foreslått en oppdatering av husordensreglene og brannforskrift. Se mer informasjon i sak 4.b i innkallingen.

Øvrig arbeid
- Løpende vedlikehold og oppgradering
- Oppfølging av byggeprosjekter i nærliggende bygårder
- Håndtering av enkeltsaker som berører aksjonærer og beboere

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022
Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023
Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2023. Budsjettet forutsetter økning i felleskostnader og parkeringsleie med 6,5% fra 1. juli 2023, som er i tråd med prisveksten i samfunnet.

Styrets forslag til budsjett innebærer et overskudd på om lag 800 000 kroner, tilsvarende budsjetterte inntekter fra salg av loftsareal. Ettersom salget av loftsarealet foreløpig ikke er gjennomført, er det ikke ønskelig å gjøre seg avhengig av disse inntektene, som fortsatt er beheftet med en viss usikkerhet. Vi ønsker å minimere risikoen for at det må gjennomføres en ny kapitalinnkalling. Videre viser tilstandsrapporten og videoinspeksjon av skorsteinsløp at det vil være et betydelig oppgraderingsbehov de neste årene, potensielt allerede i år eller 2024. Engangsinntekter bør uansett ikke finansiere løpende utgifter. Felleskostnadene bør derfor økes i tråd med prisveksten i samfunnet slik at finansieringen av løpende utgifter opprettholdes. Styret mener på denne bakgrunn at det mest forsvarlige vil være å spare inntektene fra salg av loftsareal til større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter, for dermed å redusere lånebehovet de kommende årene.

Oslo, 14. mai 2023
Styret i Aasaveien 1 AS

Resultatregnskap

Aasaveien 1 AS

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		759 070	749 184	738 061
Andre inntekter	2	552 228	1 091 000	218 967
Sum driftsinntekter		**1 311 298**	**1 840 184**	**957 028**
Styrehonorar		50 000	50 000	36 000
Andre personalkostnader	3	7 050	7 050	5 076
Avskrivninger		0	18 000	5 781
Kommunale avgifter		321 994	321 000	292 700
Vedlikehold	4	142 757	202 000	162 013
Kollektiv avtale TV/bredbånd		185 806	178 000	178 126
Driftskostnader	5	131 924	118 000	131 665
Honorarer	6	129 081	126 000	143 784
Forsikring		124 343	125 000	109 160
Andre kostnader	7	11 582	20 650	37 971
Sum driftskostnader		**1 104 537**	**1 165 700**	**1 102 276**
Driftsresultat		**206 761**	**674 484**	**-145 249**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		627	0	429
Finanskostnader		958	0	774
Netto finansresultat		**-331**	**0**	**-345**
Årets resultat		**206 430**	**674 484**	**-145 594**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		206 430	0	-145 594
Sum overføringer		**206 430**	**0**	**-145 594**

Balanse

Aasaveien 1 AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Varige driftsmidler	8	5 134 168	5 097 518
Sum anleggsmidler		**5 134 168**	**5 097 518**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		115 285	44 036
Andre fordringer		31 983	28 393
Bankinnskudd mv.	9	212 386	149 847
Sum omløpsmidler		**359 654**	**222 276**
Sum eiendeler		**5 493 821**	**5 319 793**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		170 500	170 500
Overkursfond		4 741 060	4 741 060
Annen egenkapital		531 647	325 216
Sum egenkapital	**10**	**5 443 207**	**5 236 776**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		8 151	22 986
Leverandørgjeld		38 843	20 870
Påløpte kostnader		3 621	3 086
Annen kortsiktig gjeld		0	36 076
Sum kortsiktig gjeld		**50 614**	**83 017**
Sum gjeld		**50 614**	**83 017**
Sum egenkapital og gjeld		**5 493 821**	**5 319 793**

OSLO, 31.12.2022
Styret for Aasaveien 1 AS

Amanda Kristine Bjørkedal Haugland
Styrets leder

Anne Marit Rørholt Vigerust
Styremedlem

Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge
Styremedlem

Eirik Harstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kapitalinnkalling*	250 000	0	0
Parkering	48 000	45 000	48 000
Eiendomsskatt	67 892	68 000	0
Kabel-TV	186 336	178 000	170 667
Andre inntekter**	0	800 000	300
Sum	**552 228**	**1 091 000**	**218 967**

*Kapitalinnkalling i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 24.11.22.
**Det ble budsjettert med kr 800 000 på andre inntekter i 2022. Dette gjelder salg av loftsareal og dette ble ikke gjennomført i 2022.

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	5 076
Sum	**7 050**	**7 050**	**5 076**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	1 285	20 000	16 662
Vedlikehold utearealer	33 484	50 000	48 833
Vedlikehold bygning innv.	10 930	10 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 591	0	0
Vedlikehold porter	0	0	3 438
Vedlikehold VVS	0	10 000	5 250
Vedlikehold elektro	10 373	12 000	53 827
Vedlikehold garasjeanlegg	5 243	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	78 852	70 000	12 983
Vedl./drift fyringsanlegg	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	25 000	21 021
Sum	**142 757**	**202 000**	**162 013**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	27 840	20 000	17 481
Renhold	81 997	82 000	82 252
Annen renovasjon	4 188	5 000	7 604
Utgiftsført utstyr og inventar	12 908	10 000	22 650
Dugnad	4 992	1 000	1 334
Porto	0	0	345
Sum	**131 924**	**118 000**	**131 665**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	14 000	14 000	13 500
Forretningsførsel	52 000	52 000	110 759
Ekstra forretningsførsel	7 081	0	0
Honorar juridisk bistand	19 000	20 000	13 900
Konsulenttjenester	37 000	40 000	5 625
Sum	**129 081**	**126 000**	**143 784**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Kontingenter	2 650	2 650	2 050
Bankomkostninger	4 294	8 000	8 190
Diverse kostnader	4 594	10 000	27 731
Øreavrunding	44	0	0
Sum	**11 582**	**20 650**	**37 971**

Note 8 Varige driftsmidler

	Bygninger	Elbil infrastruktur	Sum
Anskaffelseskost 01.01	5 097 517	-	5 097 518
Årets tilgang		36 650	36 650
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**5 097 517**	**36 650**	**5 134 168**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	-	-	-
Akkum. avskrivn. 31.12	-	-	-
Bokført verdi 31.12	**5 097 518**	**36 650**	**5 134 168**
Antatt levetid	100		
Avskrivningsplan	-		

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

I forbindelse med installasjon av elbil infrastruktur har sameiet aktivert kr 36 650, men det er ikke avskrevet i 2022 ettersom prosjektet ikke er ferdigstilt.

Note 9 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Boligbanken 9666.01.44517	212 386	0
DNB 1607 50 98719	0	149 847
Sum	**212 386**	**149 847**

Selskapet har byttet driftskonto i løpet av året.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	170 500	4 741 060	325 216	5 236 776
Årets resultat			206 430	206 430
Saldo pr 31.12	**170 500**	**4 741 060**	**531 647**	**5 443 207**

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

Disponible midler

		Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01		139 259
B. Endring disponible midler		
Årets resultat		206 430
Tilbakeføring avskrivninger		0
Kjøp /salg av anleggsmidler	-	36 650
C. Disponible midler 31.12		**309 039**
Årets endringer disponible midler		169 780
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		359 654
- Kortsiktig gjeld		50 614
Disponible midler 31.12.		**309 039**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aasaveien 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Aasaveien 1 AS som viser et overskudd på kr 206.430,-.
Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vestby, 8. mai 2023

Moltzau Revisjon AS



Lars-Erik Moltzau
Statsautorisert revisor

SAK 3 Styrehonorar

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

Bakgrunn for sak:
Styret foreslår samme honorar som i fjor.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar vedtas til 50 000 kroner til fordeling slik styret selv bestemmer.

SAK 4.a Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for Åsaveien 1

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

Bakgrunn for sak:

På ordinær generalforsamling 2022 ble det vedtatt å innhente tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for å avdekke gårdens vedlikeholdsbehov i årene framover. Styret har innhentet dette fra Soon Takst AS via Huseiernes Landsforbund, se vedlegg.

Planen består av ulike store og små tiltak, fra endring i ordensregler, rutiner for internkontroll og rydding i fellesarealer til fasade- og brannbalkongrehabilitering.

Etter at vi mottok tilstandsrapporten har styret hatt en første befaring av Wettergren Fasade AS for å få nærmere innblikk i mulige løsninger og kostnader.
Styret har også fått gjennomført en videoinspeksjon av skorsteinløpene for å avdekke rehabiliteringsbehov.

I hovedsak er det følgende punkter som krever tiltak de neste årene:

Rehabilitering av skorsteiner

Skorsteinene i gården er fra byggeår. Det fremkommer av videoinspeksjon at det er skader på innsiden av løpene og mangelfullt/dårlig arbeid ved installasjon av flere ildsteder. Dette utgjør en umiddelbar brannfare. På bakgrunn av dette er anbefalingen fra inspektør at det ikke fyres i noen ildsteder før skorsteinene som er i bruk blir rehabilitert.

Rapport fra videoinspeksjon gir grunnlag for å hente tilbud på nødvendig rehabiliteringsarbeid for skorsteinene. Rapporten vil foreligge før generalforsamling. Slik det ser ut nå er det 9-10 skorsteiner som er i bruk.

Fordi det ikke bør fyres i skorsteinene før rehabilitering er gjennomført, bør det vurderes å prioritere denne saken og få gjennomført arbeidet før vinteren.

Rehabilitering av brannbalkonger

Utenom skorsteiner er det rehabilitering av brannbalkonger som haster mest å få utført på bakgrunn av følgende:

- Stadige vannansamlinger på balkongene
- Lekkasje i toppmembran; vann trenger inn i betongen og forårsaker sprekkdannelser.
- Jernbjelkene som balkongene hviler på har begynt å anløpe/ruste.

På første befaring med Wettergren ble det indikert at dette bør gjøres innen to år på grunn av rustutviklingen i jernbjelkene.

Fasade mot Åsaveien/Industrigata
Fasaden mot Åsaveien og Industrigata begynner også å merkes av tidens tann, men her er det ennå ikke helt prekært å få utført rehabilitering. Det er imidlertid fornuftig å se brannbalkong- og fasaderehabilitering i sammenheng da stillasleie er en av de store kostnadsdriverne i et slikt prosjekt. Slik rehabilitering er dessuten såpass sjenerende for gårdens beboere at det kan være fornuftig å ta alt på en gang.

Kostnadsoverslag
Kostnadene for fasade- og brannbalkongrehabilitering beløper seg til cirka 2,5 til 3 millioner kroner. Å realisere hele vedlikeholdsplanen vil beløpe seg til 4,5 - 6 millioner de neste 10 årene. For å finansiere dette må gården enten ta opp lån eller foreta en kapitalinnkalling fra samtlige aksjonærer.

Forslag til vedtak:
Styret bes hente inn tilbud på rehabilitering av skorsteiner og foreslå finansiering for tiltaket i en ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få arbeidet utført før vinteren.
Det innføres fyringsforbud i alle ildsteder i bygården. Etter utført rehabilitering åpnes det for fyring i ildsteder tilknyttet de rehabiliterte skorsteinene. Nødvendige vedtektsendringer for å sikre forskriftsmessige installasjoner i fremtiden og for å hindre bruk av skorsteinene som ikke rehabiliteres fattes i forbindelse med dette.

Styret bes hente inn tilbud på rehabilitering av brannbalkonger, fasade og eventuelle andre nødvendige tiltak fra tilstandsrapporten, samt foreslå en finansieringsplan for disse tiltakene til neste ordinære generalforsamling.

SAK 4.b Oppdatering av husordensregler og brannforskrift

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

Bakgrunn for sak:
Husordensreglene og brannforskriften ble sist oppdatert i 2015. Styret har gjort mindre endringer som reflekterer dagens faktiske forhold.

Hovedpunkter i husordensreglene (vedlegg 1 sak 4b) :

- Vaktmesteransvar: Vi har ikke lenger vaktmester og dette ansvaret hviler nå på beboere/styret/eksterne aktører
- Trimrom: Regler for bruk av trimrommet er tatt inn som punkt 9 i husordensreglene
- Verkstedrom: Regler for bruk av verkstedrommet/fellesboden i A-oppgangen er tatt inn som punkt 10 i husordensreglene
- Skader i oppganger som følge av oppussing, bæring etc. må rettes av den enkelte beboer. Relevant maling finnes i fellesbod under A-oppgangen.
- Det er ikke tillatt å demontere brannvarslingsenheter i leilighetene
- For loft og kjeller: Sikkerhetslås (låsen som ikke smekkes i lås) skal være låst til enhver tid.

Brannforskriften (vedlegg 3 sak 4b) er oppdatert etter dagens krav og for å omfatte forebyggende tiltak samt regler for brannvarslingsanlegg.

Forslag til vedtak:
Oppdaterte husordensregler og brannforskrift godkjennes.

SAK 4.c Vedtektsendring punkt 7.5

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

Bakgrunn for sak:
For å underlette planlegging og fremdrift av ordinær generalforsamling i selskapet foreslås det å gjøre følgende endring i vedtektenes punkt 7.5.

Dagens tekst:
En aksjeeier har rett til å få behandlet sak(er) på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endring av tredje avsnitt i vedtektenes punkt 7.5 til følgende: “En aksjeeier har rett til å få behandlet sak(er) på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret før fristen satt av styret for innmelding av saker til generalforsamling.”

SAK 4.d Vedtektsendring punkt 7.8

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

Bakgrunn for sak:
For å sikre kontinuitet i styret foreslås det at vedtektene endres slik at det vil være mulig å velge styremedlemmer for enten ett eller to år per gang. Styret foreslår derfor følgende endring i vedtektenes punkt 7.8.

Dagens tekst:
Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder, tre styremedlemmer og minst et varamedlem. Varamedlemmene har forslags- og talerett, og har stemmerett når det foreligger forfall fra styremedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør ett år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

Forslag til ny tekst:
"Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire styremedlemmer. Generalforsamlingen skal også velge minst ett varamedlem. Varamedlemmene har forslags- og talerett, og har stemmerett når det foreligger forfall fra styremedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og velges for ett eller to år om gangen. Styrets leder velges særskilt."

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektenes punkt 7.8 til følgende:
"Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire styremedlemmer. Generalforsamlingen skal også velge minst ett varamedlem. Varamedlemmene har forslags- og talerett, og har stemmerett når det foreligger forfall fra styremedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og velges for ett eller to år om gangen. Styrets leder velges særskilt."

Budsjett Aasaveien 1 AS for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	936 411	759 070
Felleskostnader		**936 411**	**759 070**
3620	Kapitalinnkalling	0	250 000
3635	Parkering	59 472	48 000
3685	Eiendomsskatt	110 000	67 892
3763	Kabel-TV og bredbånd	208 000	186 336
3900	Andre inntekter	800 000	0
Andre inntekter		**1 177 472**	**552 228**
Sum driftsinntekter		**2 113 883**	**1 311 298**
5330	Styrehonorar	50 000	50 000
Styrehonorar		**50 000**	**50 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Andre personalkostnader		**7 050**	**7 050**
6010	Avskrivning maskiner/inventar	14 000	0
Avskrivninger		**14 000**	**0**
6320	Kommunale avgifter	300 000	249 858
6322	Eiendomsskatt	110 000	72 135
Kommunale avgifter		**410 000**	**321 994**
6600	Vedlikehold bygning utv.	20 000	1 285
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	33 484
6610	Vedlikehold bygning innv.	25 000	10 930
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	2 591
6620	Vedlikehold VVS	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	12 000	10 373
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	5 000	5 243
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	70 000	78 852
6690	Diverse vedlikehold	25 000	0
Vedlikehold		**217 000**	**142 757**
7690	Kabel-TV og bredbånd	208 000	185 806
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**208 000**	**185 806**
6340	Strøm fellesanlegg	30 000	27 840
6360	Renhold	86 000	81 997
6380	Annen renovasjon	0	4 188
6540	Utgiftsført utstyr	13 000	12 908
6791	Dugnad	10 000	4 992
Driftskostnader		**139 000**	**131 924**
6700	Revisjon	16 000	14 000
6710	Forretningsførsel	55 225	52 000
6711	Ekstra forretningsførsel	2 000	7 081

Budsjett Aasaveien 1 AS for 2023

		Budsjett 2023	Regnskap 2022
6725	Honorar juridisk bistand	20 000	19 000
6750	Konsulenttjenester	40 000	37 000
Honorarer		**133 225**	**129 081**
7500	Forsikringspremie	134 000	124 343
Forsikring		**134 000**	**124 343**
7400	Kontingenter	3 000	2 650
7770	Bankomkostninger	4 000	4 294
7790	Diverse kostnader	5 000	4 594
7797	Øreavrunding	0	44
Andre kostnader		**12 000**	**11 582**
Sum driftskostnader		**1 324 275**	**1 104 537**
Driftsresultat		**789 608**	**206 761**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	627
Finansinntekter		**0**	**627**
8150	Renter leverandører	0	958
Finanskostnader		**0**	**958**
Netto finansresultat		**0**	**-331**
Årets resultat		**789 608**	**206 430**

Vedlegg 1 til sak 4.a



Vedlikeholdsplan Aasaveien 1 AS

Utført av

Soon Takst AS v/Magnus Karlstad

Son 16.02.2022

Huseierne

Formålet med rapporten

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

PRIORITERING AV TILTAK
Beskrivelse av prioriteringsgrader

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

Serviceavvtaler

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

Tidligere utførte arbeider

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

2019:	Skiftet hovedstoppekran for bygget
2017:	Renset ventilasjon
2016:	Rehabilitert spillvannsledninger

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

Tiltak med prioritet

Tiltak med prioritet

Vinduer og dører
- utskifting av eldre vinduer og overflatebehandling

Fasader
- fasaderehabilitering med utbedring av murpuss og ny overflatebehandling

Brannbalkonger
- rehabilitering av brannbalkonger

Internkontroll
- etablere rutine på punkter nevnt i rapporten

Sum høy prioritet	21 300
Sum middels prioritet	3 086 000
Sum lav prioritet	1 369 400
Totalt	**4 476 700**

Konklusjon

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

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

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

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

Son 19.12.2022 — Dato

Magnus Karlstad — Takstmann

Oppdrag / Mandat

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

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

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

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Boligselskapet	4800	32 seksjoner fordelt på 1 bygning over 4 etasjer + loft og kjeller.
Sum andre bygninger	0	
Totalt	4800	Arealer er ca arealer og målt på karttjeneste

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

Oppvarming	
Oppvarmingskilde:	Elektrisk og ildsted

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

Kort om Aasaveien 1 AS

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

Fysisk befaring

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

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

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

Bygning - Fellesareal

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

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt

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

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

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

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

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

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

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

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

Foto fra befaringen



Kilde kartverket.no



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



Det er registrert slukkeutstyr i fellesarealer som kjeller og loft.



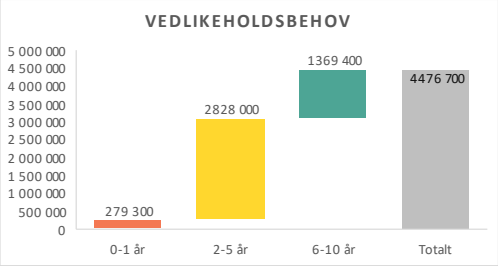
Skader på underside av brannbalkong.



Eldre kjellervinduer, utidsmessig men ok stand jf. alder.

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Sum høy prioritet	0-1 år	279 300
Sum middels prioritet	2-5 år	2 828 000
Sum lav prioritet	6-10 år	1 369 400
Totalt		**4 476 700**

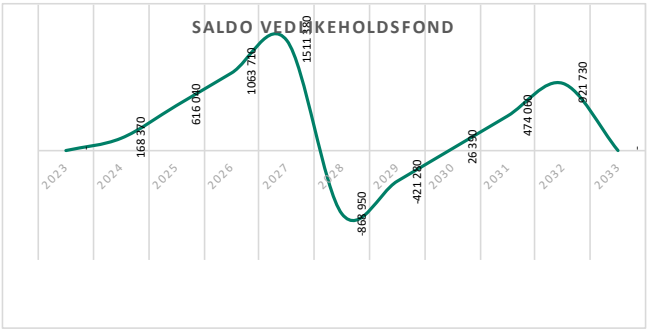


Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	9 800
Bygning generelt	16 500
Grunn og fundamenter	26 500
Yttervegger	2 487 400
Innvegger	367 500
Dekker	-
Yttertak	55 500
Fast Invetar	25 000
Trapper Balkonger mm	1 400 000
VVS installasjoner	88 500
Elkraft generelt	-
Diverse	-
Andre bygninger	-
	4 476 700

Huseierne

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2023			-
2024	- 279 300	447 670	168 370
2025		447 670	616 040
2026		447 670	1 063 710
2027		447 670	1 511 380
2028	- 2 828 000	447 670	- 868 950
2029		447 670	- 421 280
2030		447 670	26 390
2031		447 670	474 060
2032		447 670	921 730
2033	- 1 369 400	447 670	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	-
6 - 10 år	-
11 - 15 år	180 900
16-20 år	3 958 500
21--> År	327 500

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

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Internkontroll Generelt

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

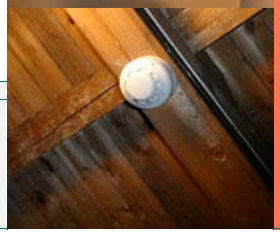
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.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

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

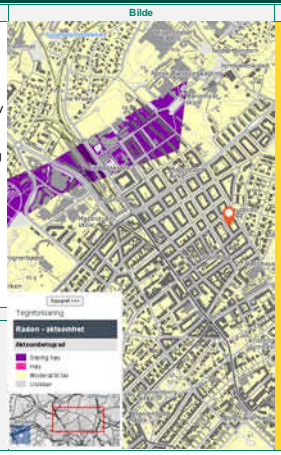
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.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

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

Bygning Generelt

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

Grunn og fundamenter

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

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

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

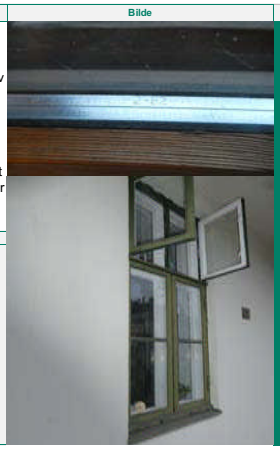
Vedlikeholdsplan med økonomi

Yttervegger

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

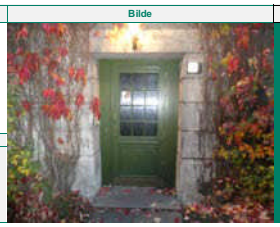
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
11	**231 Bærende yttervegger - Murfasader med murpuss**	Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering,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

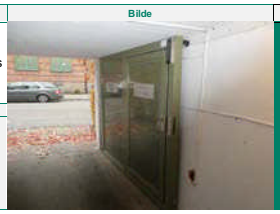
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
12	**231 Bærende yttervegger - Utvendig kledning**	Her beskrives og vurderes fasadene som er utført som klassisk murfasade i pusset/slemmet malt utførelse. Veggene er murt som klassisk masivmur/hullmur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

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

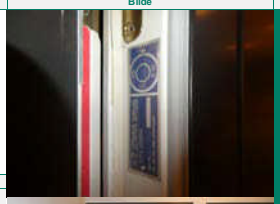
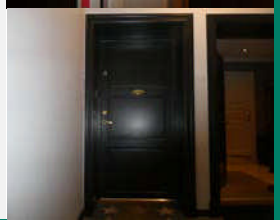
Vedlikeholdsplan med økonomi

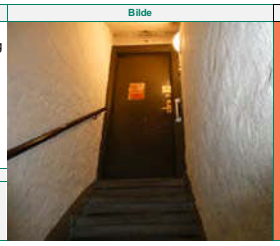
Huseierne

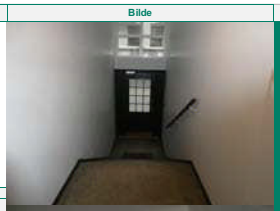
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
14	**234 Utv. Dører/vinduer/porter - Ytterdører**	Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier til trappeoppganger av tre med utadslående dør. Det er montert automatisk dørlukker på dørene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

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

Innervegger

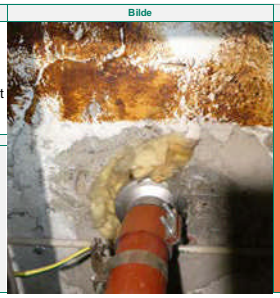
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
16	**244 Vinduer, dører, foldevegger - Leilighetsdører**	Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann- og lydklassifiserte. Dørene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

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
17	**244 Vinduer, dører, foldevegger - Branndører**	Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til loft og kjeller konstruert i treverk i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med fjærbelastning på hengselside.	Det anbefales å skifte dørene mellom trapperom og loft/kjeller. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres antall dører som skal skiftes ut. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.				H	99	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
		Eldtre branndører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.	20	30	40			1 år	258 000

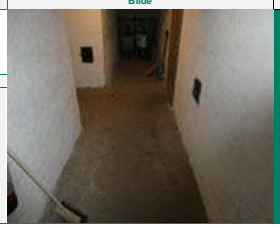
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
18	**246 Kledning og overflate - Innvendige overflater**	Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Det er i alt 4 trapperom/inngangspartier. I tillegg kommer fellesområder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

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

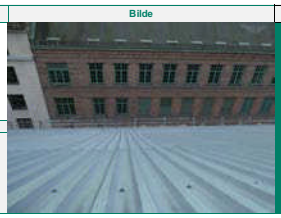
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
19	**248 Utstyr og komplettering - Brannsikring**	Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Brannbeskyttelsen skal forhindre brann- og røykspredning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

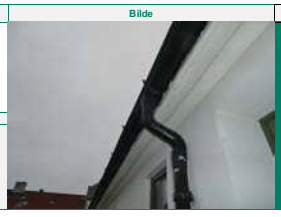
Dekker

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

Yttertak

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

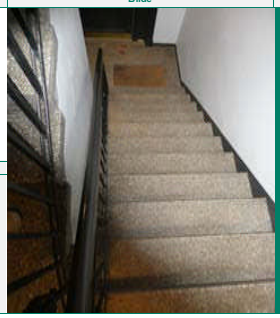
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
22	**261 Primærkonstruksjon - Tekking**	Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med korrugerte stålplater, tekkingen er komplettert med beslagsløsninger ved møne, gavlvegg, kilrenner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

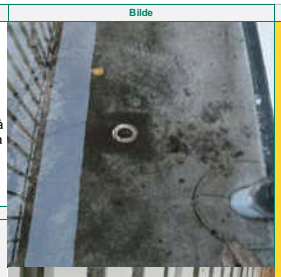
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
23	**261 Primærkonstruksjon - Takrenner/nedløp**	Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er ført i drensrør til eiendommens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

Fast Inventar

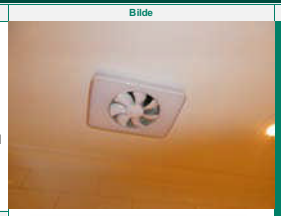
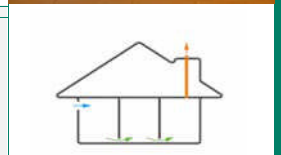
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
24	**271 Murte piper og ildsteder**	Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller og på loft, pipene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

Trapper Balkonger mm

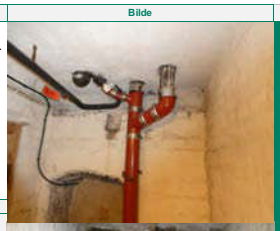
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
25	281 Innvendig trapper - Trapper og repos	Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i tofarget terrazzobelegg. Undersiden av trappen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

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

VVS Installasjoner - Luftbehandling

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

Vedlikeholdsplan med økonomi

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

Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
29	**401 Elektro generelt - Internkontroll**	Det elektriske anlegget i boligselskapet bærer preg av oppgraderinger og moderniseringer de siste årene. Det er bygget i henhold til "Forskrifter for elektriske anlegg" ved oppføringstidspunktet.	Ingen anbefalte tiltak på nåværende tidspunkt.				M	**99**	**21--> År**
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**					**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Det elektriske anlegget virker å være i god stand, det er opplyst om at det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2021.						**2-5 år**	**-**

Vedlegg 1 til sak 4.b

HUSORDENSREGLER FOR AASAVEIEN 1 AS

Generelt

1. Aasaveien 1 AS består av 32 leiligheter. Det er utstedt 31 aksjebrev. En leilighet i oppgang A eies av Aasaveien 1 AS og disponeres av vaktmester, og alle aksjonærene er deleiere i denne gjennom sitt eierskap i Aasaveien 1 AS.

2. Nye beboere må sende kontaktdetaljer (fullt navn, epost og telefonnummer) til styret (på epost styretaasaveien1@gmail.com) umiddelbart, og senest to uker, etter overtakelse.

3. Nye beboere må påse at de får navneskilt som er like de øvrige skiltene. Dette gjelder både postkasser og utvendig ringetablå. Både postkasseskiltene og skiltene ved utvendig ringetablå skal være hvite med sorte bokstaver. Skilt kan bestilles hos Kaba Møller Undall (tlf 06866).

Fellesarealer

Generelt

4. Tap av nøkler til fellesarealer meldes til styret omgående. Ved tap må aksjonær bekoste nye nøkler. Nøkler kan bestilles fra Kaba Møller Undall (tlf 06866).

5. Hovedinngangsdørene, dører til kjeller og bakgård, samt innkjøringsport skal alltid holdes låst.

6. Lyspærer i fellesareal (herunder kjeller og loft) skiftes av vaktmester, men beboere er selv ansvarlige for å skifte lyspærer i egne boder.

7. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles loftsrom og kjellerrom skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for gjenstander tilhørende beboerne. Beboere som har behov for midlertidig oppbevaring i fellesrom bes ta kontakt med styret for nærmere avtale.

8. Barnevogner skal settes på sted der de ikke er til sjenanse for de andre beboerne, mens sykler skal settes i sykkelrom i kjelleren (oppgang B for oppgang A og B og oppgang D for oppgang C og D) eller i sykkelstativer i bakgården. Bildekk kan oppbevares i felles sykkelrom dersom det er plass.

Trappeoppganger

9. Ved oppbæring av møbler etc. må det tas hensyn til malte vegger, dører, listverk etc. Skader på gulv og vegg under inn- og utflytting medfører erstatningsansvar.

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

11. Lys i trappeoppgangen skal alltid stå på.

Loftsrom

12. Loftsluker skal holdes lukket. Det er kun vaktmester som skal åpne/lukke disse.
13. Tørkeloftet må gjerne benyttes, men husk at tøyet skal tas ned når det er tørt. Tøy som er så vått at det drypper må ikke henges opp.
14. Lyset på loftet skal være avslått.

Kjeller

15. Hovedsikringsskap står i kjellerkorridor. Beboere må påse at sikringsskapdøren blir forsvarlig lukket etter bruk. Barn må ikke få lett adkomst til skapet.
16. Lys i kjeller skal alltid stå på.

Bakgård

17. Tørkestativ i bakgården kan benyttes av beboerne, men ta hensyn til at flere kan ønske å bruke det. Ta inn tøyet så fort det er tørt.
18. Bakgården skal holdes fri for avfall og lufting av hunder i bakgården er forbudt.
19. Kun husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Ikke legg søppel utenfor søppelkassene. Fjerning av større gjenstander må besørges av den enkelte beboer .
20. Aviser og returpapir kastes i spesialkassene for dette formålet. Sørg for at pappesker og lignende foldes sammen og brettes slik at de tar minst mulig plass.
21. Brannbalkongene mot bakgården fungerer som rømningsvei og må holdes fri for bord, stoler og andre elementer som kan hindre fri ferdsel.

Fasaden

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

Dyrehold

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

Parkering

25. Parkeringsplassene eies av alle Aasaveien 1 AS og kan leies av beboerne. Parkeringsplassene tilhører ingen spesiell leilighet og kan heller ikke benyttes i salgsøyemed.

26. Søknad om å disponere gårdens parkeringsplasser behandles av styre i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

Dugnad

27. Det arrangeres dugnad hvert år, som regel i mai. Styret oppfordrer beboerne til å stille opp på denne.

Leilighetene

28. Det skal være ro i leilighetene og ellers i gården for øvrig mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

29. Vedlikehold og utskifting av vinduer og inngangsdør til leiligheter er hver enkelt aksjonærs ansvar. Nye inngangsdører skal være i henhold til de spesifikasjoner (farge, utforming, tykkelse, etc.) som gjelder for øvrige gårdens dører. Spesifikasjoner kan fås ved henvendelse til styret.

30. Aksjonæren er ansvarlig for å holde leiligheten i forsvarlig stand og for å sørge for vedlikehold av rør, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater. Aksjonærene plikter å fremlegge dokumentasjon til selskapet (ved styret) på at arbeider er utført av autoriserte fagfolk i tilfeller hvor loven forlanger dette.

31. Det er kun reparasjon og vedlikehold av selskapets fellesinstallasjoner som går gjennom den enkeltes leilighet som er selskapets ansvar. Dette gjelder for eksempel felles rør (stigeledningsrør og soilrør) og felles ledninger. Reparasjon og vedlikehold av fellesinstallasjoner skal kun skje i styrets regi og skal dermed ikke utføres av den enkelte beboer. Ved skade på selskapets fellesinstallasjoner skal styret få beskjed umiddelbart. Aksjonæren plikter å gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike fellesinstallasjoner. Aksjonærene kan kontakte styret for ytterligere informasjon om dette.

32. Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å ha forsikringsmessig trygge låser i sin ytterdør, samt forskriftsmessige røykvarslere og brannslukkingsapparat.

33. Adgang til og reglene for utleie er nedfestet i vedtektene til Aasaveien 1 AS. Eventuell utleie krever styrets samtykke.

34. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommendes husstand, herunder leietakere eller andre han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret i Aasaveien 1 AS.

Mars 2015

Husordensregler for Aasaveien 1 AS

Generelt

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

Fellesarealer

Generelt

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

Trappeoppganger

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

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

Loftsrom

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

Kjeller

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

Bakgård

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

Fasaden

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

Dyrehold

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

Parkering

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

Dugnad

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

Leilighetene

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

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

[Vedtatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2023]

Vedlegg 3 til sak 4.b

Branninstruks for Åsaveien 1

Ved brann: REDDE, VARSLE, SLUKKE

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen, hjelp hverandre ut.
- Møt ved felles møteplass (ved Døvekirken)
- Varsle brannvesenet på 110
- Forsøk å slukke brann, men utsett aldri deg selv eller andre for fare.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

HUSK!
Nødnummer til brannvesenet: **110**
Oppgi korrekt adresse til brannvesenet: **ÅSAVEIEN 1 [A/B/C/D]**
Felles møteplass ved evakuering: **Døvekirken, i krysset Fagerborggaten/Suhms gate**

Ved mistanke om falsk alarm

- Sjekk infoskjerm på varslingsanlegg, undersøk oppgangen der alarmen er utløst
- Ved falsk alarm, tilbakestill alarmsystemet ved å trykke ***tilbakestill*** og kode **1111**
- Meld fra i Facebook-gruppen om falsk alarm

Forebyggende regler:

Brannvarslere:
Det er installert sentralt brannvarslingssystem i bygget. Enhetene i leilighetene må ikke fjernes/demonteres. Om enhetene tas ned vil de søke etter base, noe som tapper batteriet. Batterier må skiftes av tekniker. Unødvendig utrykning fra tekniker og skifte av batteri vil faktureres aksjonær i leiligheten det gjelder.

Dekk til enheten ved oppussing, damp og lignende. Dersom du utløser alarmen ved en feiltakelse, kan den stoppes ved å holde inne knappen på enheten. I slike tilfeller må sentralen i oppgangen nullstilles, instruksjon for dette finnes ved sentralen. Legg en beskjed på Facebookgruppen om du utløser alarmen.

Brannslukkingsapparat
Hver aksjeeier er selv ansvarlig for å ha forskriftsmessig slukkeutstyr i egen enhet. Husk at disse skal kontrolleres jevnlig og skiftes ved behov.

Instruksen er sist revidert april 2023

VEDTEKTER FOR BOLIGAKSJESELSKAPET Aasaveien 1

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Aasaveien 1 A/S. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

2.2 Eierskifte

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

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

Husordensregler fastsettes av generalforsamlingen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles

installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

[Sist endret på ordinær generalforsamling 31. mai 2023]

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Aasaveien 1 AS
Tid: 31. mai 2023 kl. 18.00
Sted: I bakgården, Aasaveien 1

Konstituering

- 18 aksjonærer var representert, hvorav 3 aksjonærer med fullmakt. Deltakerne representerte 195 av 341 aksjer i selskapet. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Vidar Andreassen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2022**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 206 430,- og en egenkapital på kr 5 443 207,-, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2022.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2022**
   Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.
   Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 55 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
    a. **Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for Aasaveien 1**
    Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at styret skal innhente tilbud på rehabilitering av skorsteiner og foreslå finansiering for tiltaket i en ekstraordinær generalforsamling, med sikte på å få gjennomført arbeidet før vinteren. Det innføres fyringsforbud i alle ildsteder i bygården. Etter utført rehabilitering åpnes det for fyring i ildsteder tilknyttet de rehabiliterte skorsteinene. Nødvendige vedtektsendringer for å sikre forskriftsmessige installasjoner i fremtiden og for å hindre bruk av skorsteinene som ikke rehabiliteres fattes i forbindelse med dette. Styret bes hente inn tilbud på rehabilitering av brannbalkonger, fasade og eventuelle andre nødvendige tiltak fra tilstandsrapporten, samt foreslå en finansieringsplan for disse tiltakene til neste ordinære generalforsamling.
    b. **Oppdatering av husordensregler og brannforskrift**
    Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig oppdaterte husordensregler og brannforskrift som presentert i vedlegg til innkallingen.
    c. **Vedtektsendring punkt 7.5 Innkalling til generalforsamling**
    Vedtak: Generalforsamling vedtok enstemmig at vedtektenes punkt 7.5, 3. avsnitt endres til følgende: «En aksjeeier har rett til å få behandlet sak(er) på generalforsamlingen som det er meldt skriftlig ifra om til styret før fristen satt av styret for innmelding av saker til generalforsamling.»
    d. **Vedtektsendring punkt 7.8 Styremedlemmer**
    Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig at vedtektenes punkt 7.8 endres til følgende: «Selskapet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire styremedlemmer. Generalforsamlingen skal også velge minst ett varamedlem. Varamedlemmene har forslag- og talerett, og har stemmerett når det foreligger forfall fra styremedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og velges for ett eller to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.»

5. **Budsjett 2023 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 789 608,- og forutsetter en økning av felleskostnader og parkeringsleie på 6,5% fra 1. juli 2023.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Samtlige i styret var på valg. Eirik Harstad var villig til å ta gjenvalg. Finn Husjord ble foreslått som ny styreleder. Almir Avdic ble foreslått som nytt styremedlem. Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge kunne tenke seg å tre inn som varamedlem. Didrik Rønold ble foreslått som nytt varamedlem. Det forelå ingen andre kandidater.

Samtlige ble valgt ved akklamasjon. Styrets leder ble valgt særskilt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Finn Husjord	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Almir Avdic	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem:	Eirik Harstad	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem:	Didrik Rønold	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem:	Mille Charlotte Bruun-Olsen Hauge	Valgt i 2023 for 1 år

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 19.00.

Oslo 2. juni 2023

Marcus Hultgren
møteleder

Vidar Andreassen
aksjonær

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Aasen
ÅSAVEIEN 1A

Dato: 19.09.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86478738
7403354

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20230919 for ÅSAVEIEN 1A.

GNR. 215 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1899.

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

1336 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

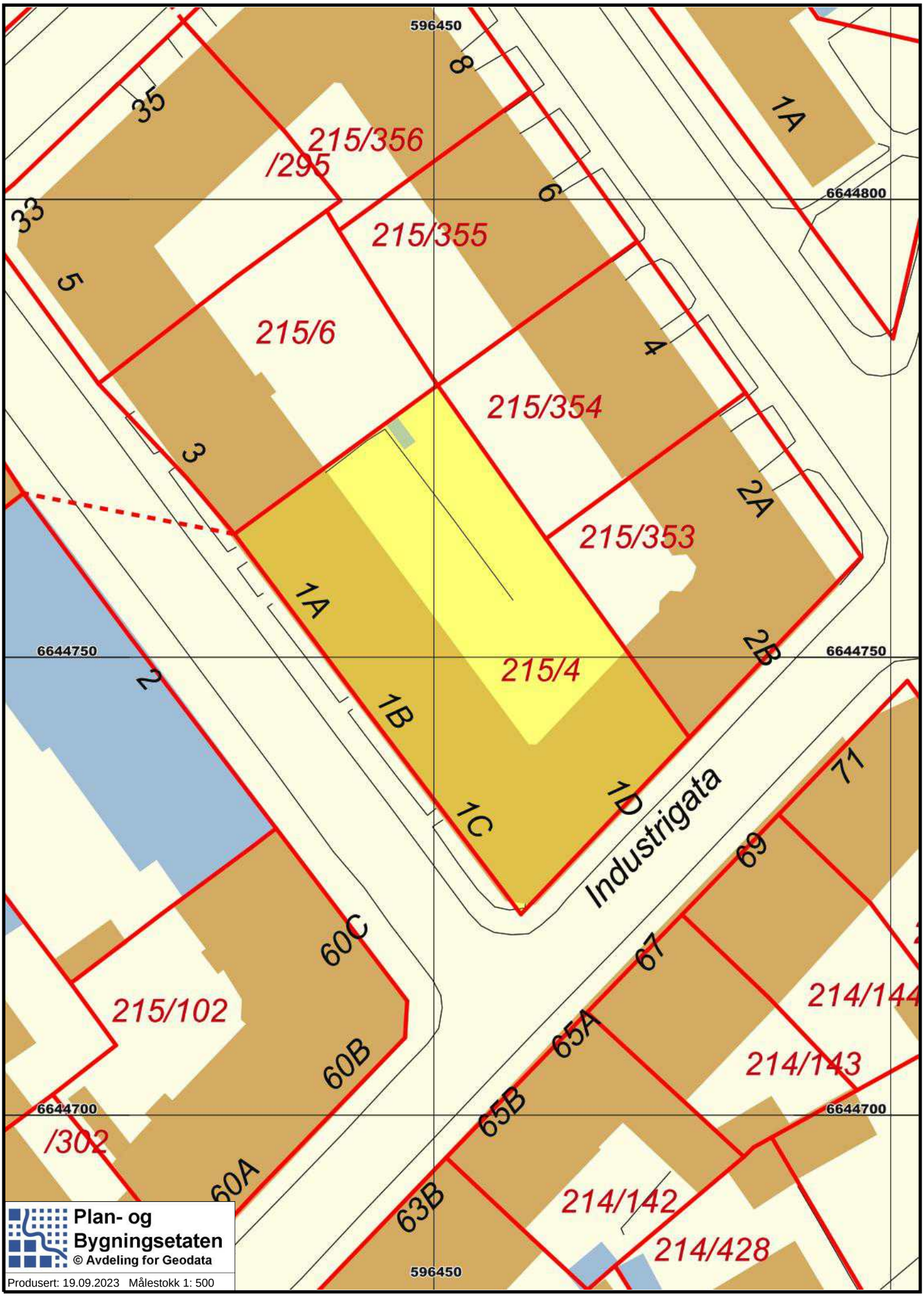
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

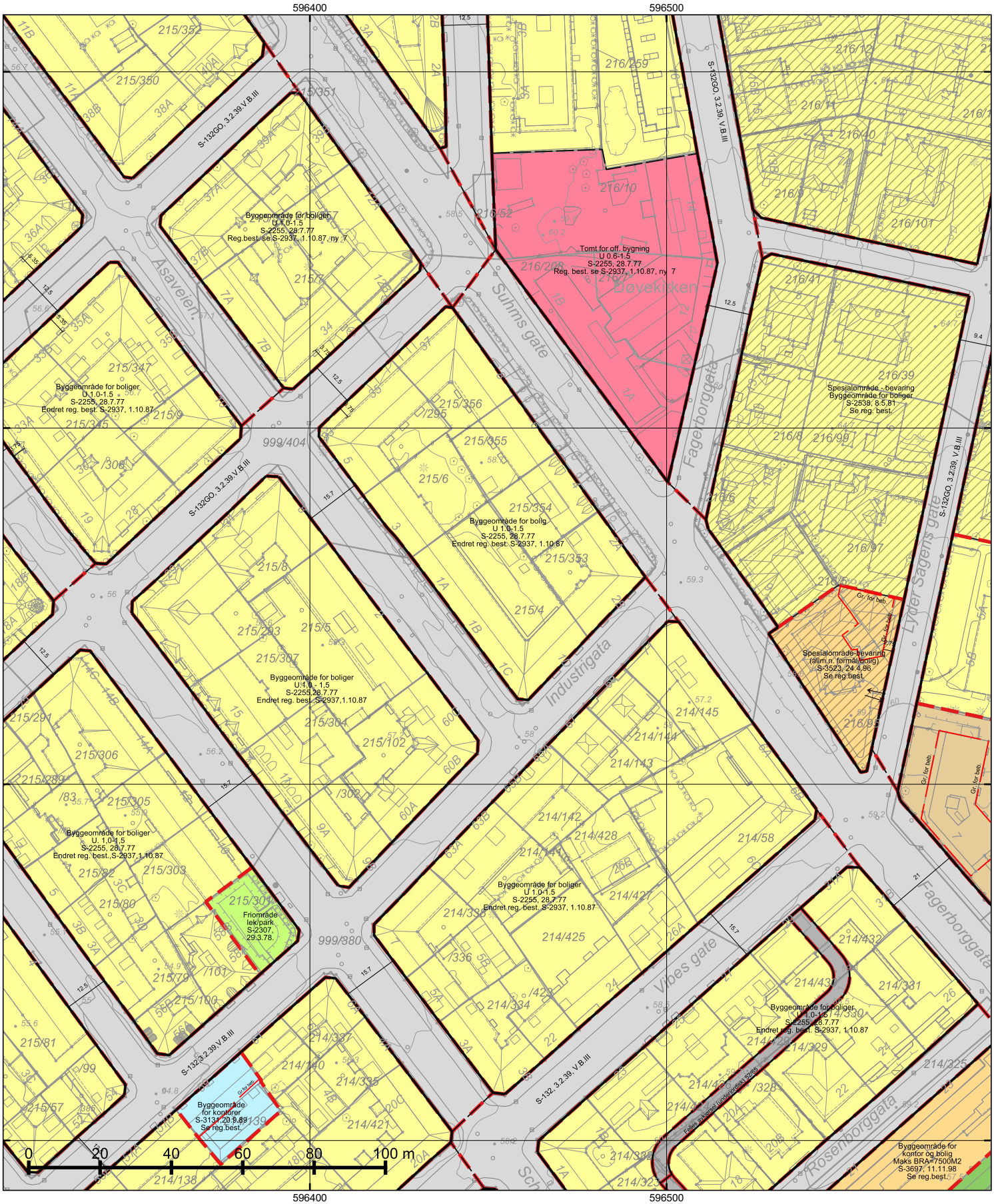
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 19.09.2023 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

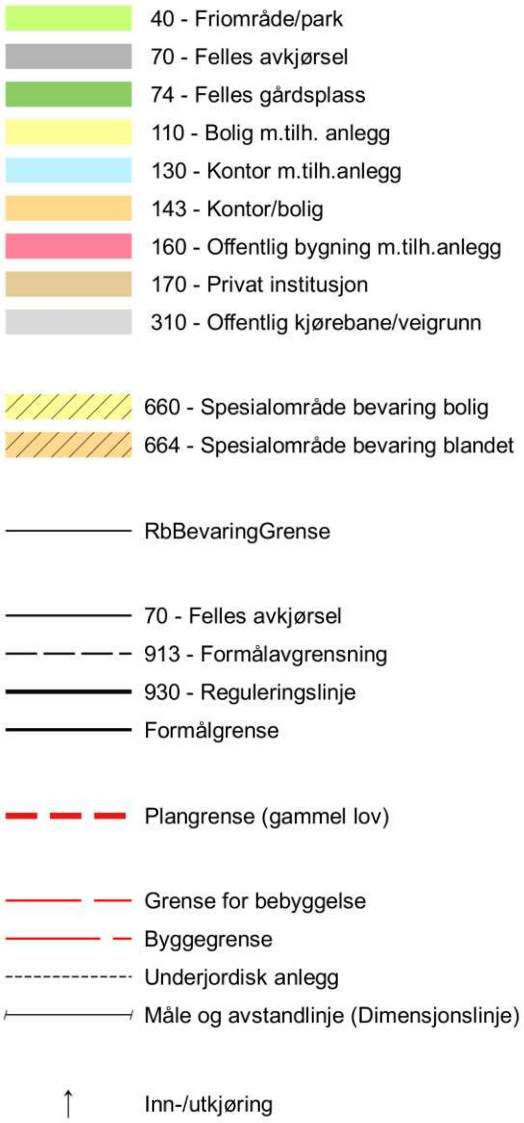
PlottID/Best.nr: 230085/ 86478738
Adresse: ÅSAVEIEN 1A
Gnr/Bnr: 215/4

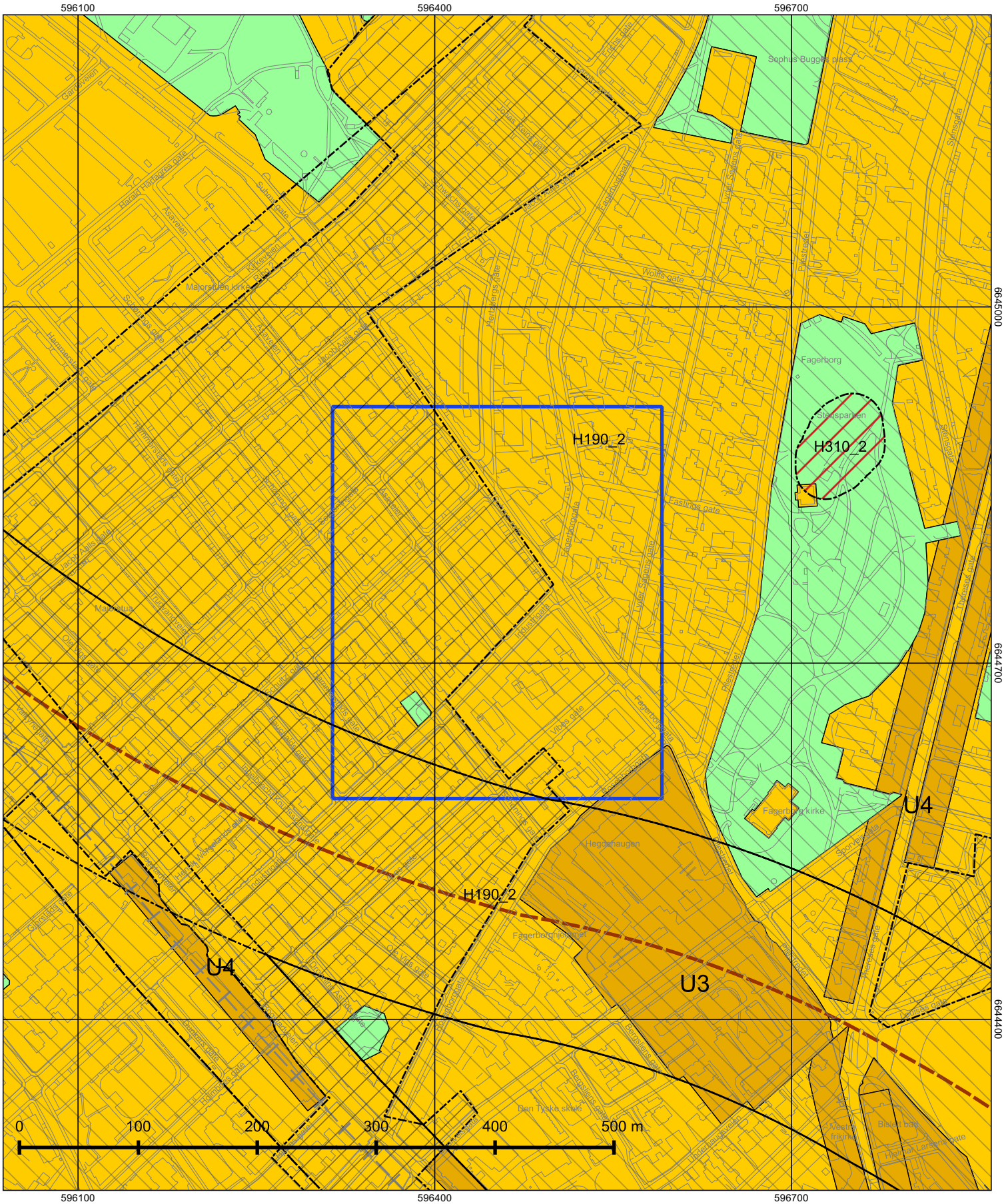
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230085/86478738
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Anmeldes
T. Tegningen

№ 712/1923

Expeditions-Dokument

KRISTIANIA 12/7 1923. VAND- OG KLOAKVÆSEN

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1 og 3 Aasaveien V

Indlevert 22 juni 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 23 juni 1923

KRISTIANIA R VANDVÆSEN

712/23 - H. J. Sparre.

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 1092/23

Grunden er ikke opmaalt.
Aasaveien bredde er 15,70 og Fortovsbredden 12,50, Aasaveien er Byen forsat opadtil.
Kria 27 juni 1923.
For Reguleringschefen
J. A. Wang.

KRISTIANIA 2816/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ENTREPRENØRER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201410240-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 22.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSAVEIEN 1D	Eiendom:	215/4/0/0
Tiltakshaver:	Stefan Yan	Adresse:	Åsaveien 1 D, 0667 OSLO
Søker:	FJORD ENTREPRENØRER AS	Adresse:	Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSAVEIEN 1 D

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.10.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410240			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og snitt	A20-1	31.07.2014	1/9

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.10.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Stefan Yan, Åsaveien 1 D, 0667 OSLO, sy@bonum.no

Åsaveien 1A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Joker Kirkeveien	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Stensparken - balløkke	6 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
SATS Fagerborg	5 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

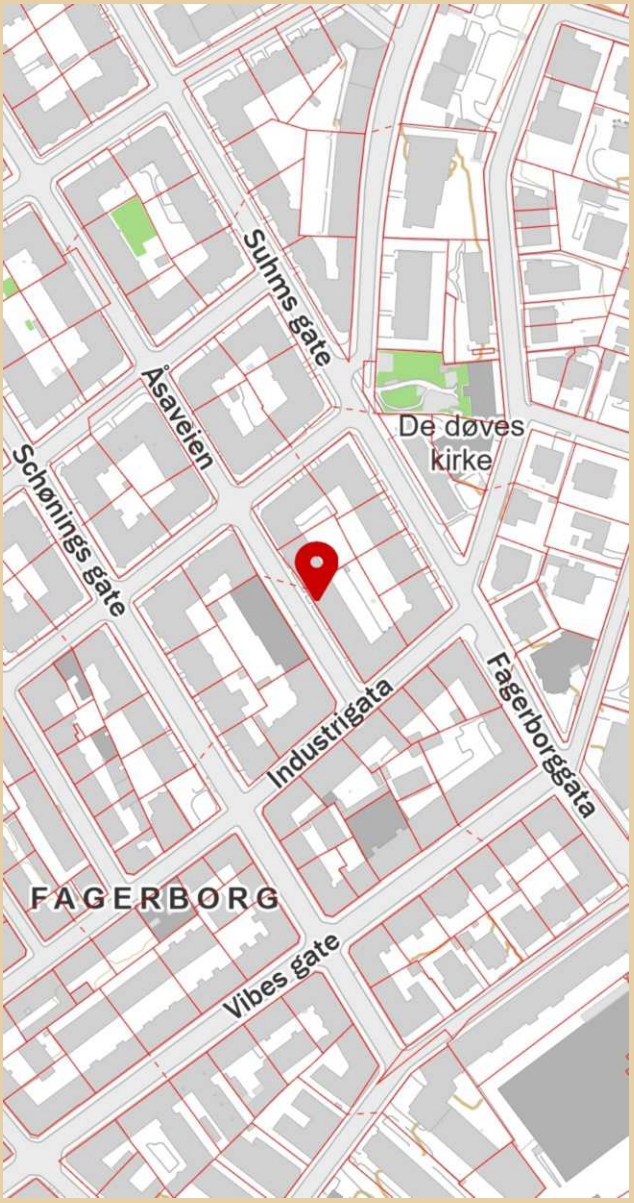
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Åsaveien 1A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Joker Kirkeveien	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Stensparken - balløkke	6 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
SATS Fagerborg	5 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

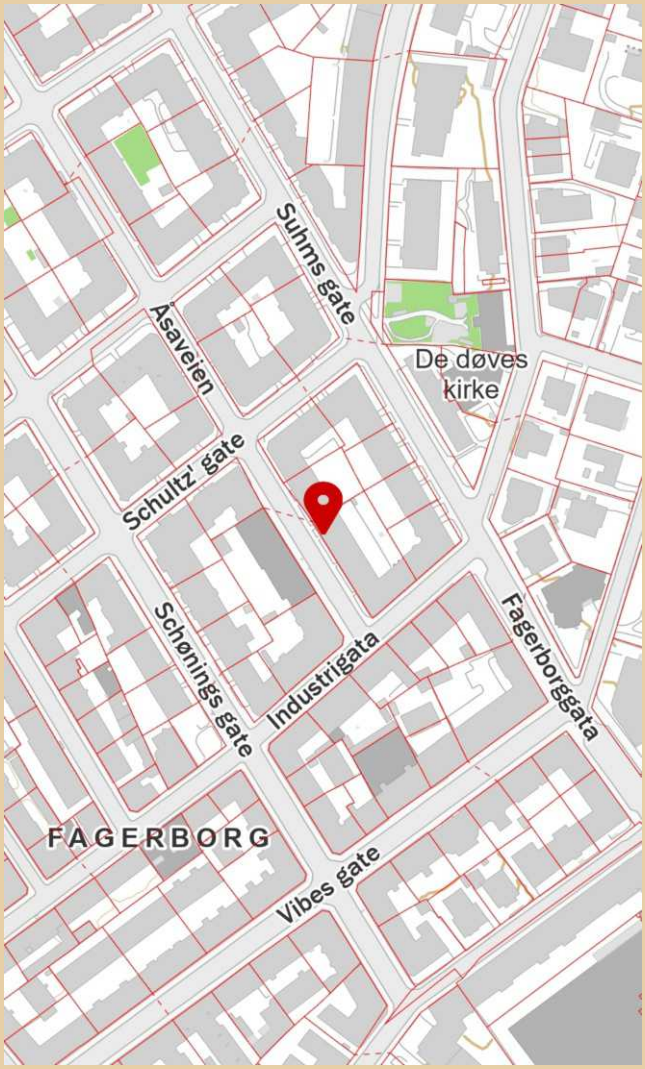
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Åsaveien 1A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fagerborggata - 11449	2 min
Fagerborggata - 11452	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

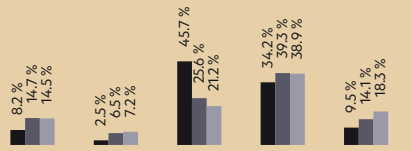
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	4 min
Joker Kirkeveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Stensparken - balløkke	6 min
Dronning Astrids plass streetbasket	6 min
SATS Fagerborg	5 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

«Hyggelig sted. Sentralt, men allikevel skjermet fra de mest folksomme områdene som Bogstadveien. Mye enklere å finne parkering enn andre sentrale steder i Oslo. Godt kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

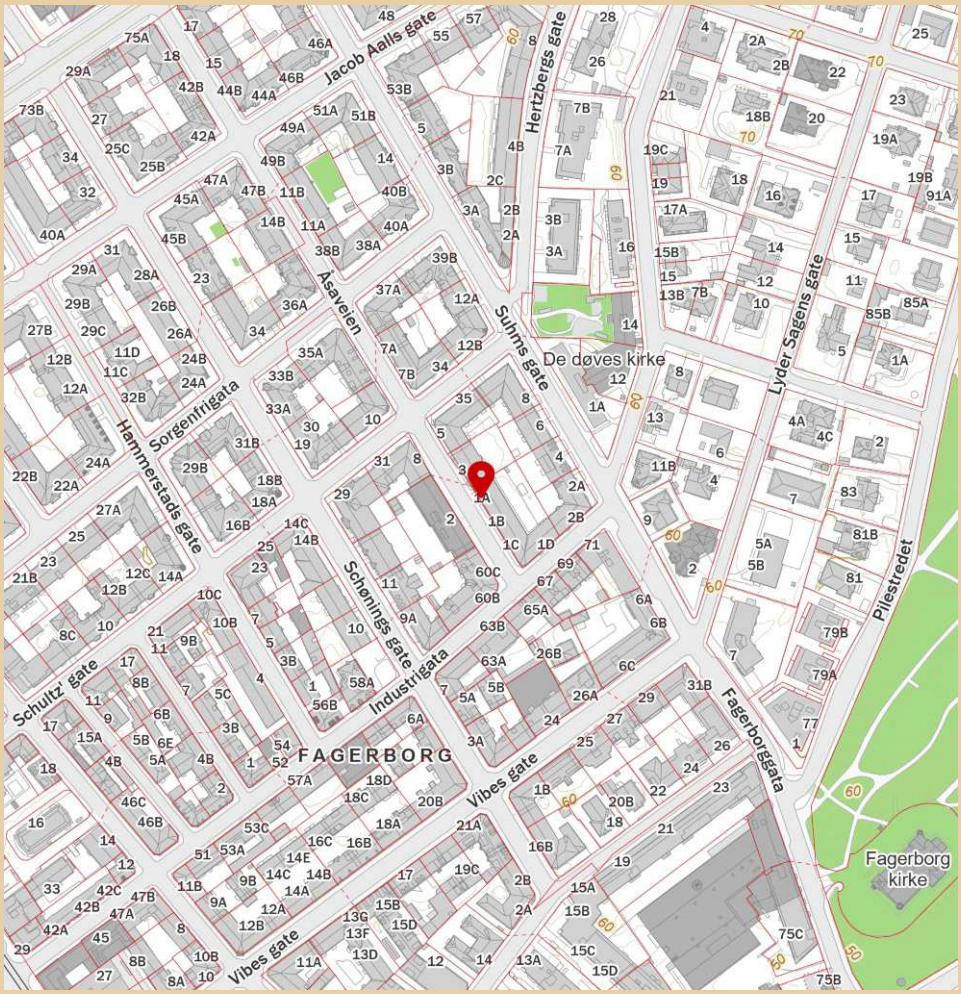
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsaveien 1 A, 0362 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260149

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
