PRIVATMEGLEREN

ÅSBRÅTSTIEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Åsbråtstien 15, 1251 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 85
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21415-1074 **Referansenummer:** AT1186

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** John André Rasmussen PM Vestby

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

Norsk takst

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

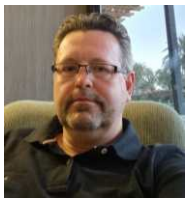
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Blokk oppført i stål og betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggenes fasader er kledd med plater og liggende trebord.
Leiligheten holder normal standard med bl.a. flislagt bad.
Laminat på gulv i oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Nyere kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.
Leiligheten har noen avvik som vi har gitt TG2/3. Alle innvendige bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Dører er fra byggeår.
Enkel boddør på utvendig bod.
Stor veranda ca 58m2 i trekonstruksjon. Rekkverk i tre og dekke med terrassebord. Terrassebord er slipt og oljet.
Skillevegger i hver ende mot naboer er noe værslitt og eier opplyser at disse skal skiftes ut i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i stue og soverom.
Vegger: malte plater og malt betong.
Himling: malt betong.

I hovedsak mindre sår/merker på overflater

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre baderom med flis på gulv, Vegger med flis og malte vegger, himling i betong.
Innredning med tett dusjkabinett, WC, skap med dobbel servant og opplegg for vaskemaskin.
Eldre plastsluk med synlig membran i klemring. Gulvmembranen fremstår som eldre gulvbelegg.
Avtrekk skal i følge eier være mekanisk avtrekk til felles anlegg.

Gulv ved dør er tilnærmet flatt, inn mot dusjsone er det 1:50 fall. samlet høydeforskjell er målt til 49mm.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Vegger er bygget med stendere i metall. Det er derfor ikke tilgjengelig treverk for fuktmåling og målingen er tatt i gips.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøleskap, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge branntilløp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av anlegg på kjøkken er fra 2019. Øvrig anlegg er fra byggeår.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Periodisk mekanisk avtrekk fra bod og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Eier opplyser at det er fjernvarme.
Vannbåren varme med radiatorer.
Elektrisk anlegg med skrusikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Radon: Det er ikke fremvist radonmålinger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger stemmer i hovedsak med byggemeldte tegninger, med unntak av at dør og mindre vegg mellom kjøkken og stue er fjernet og at veranda er bygget større enn på opprinnelige tegninger.

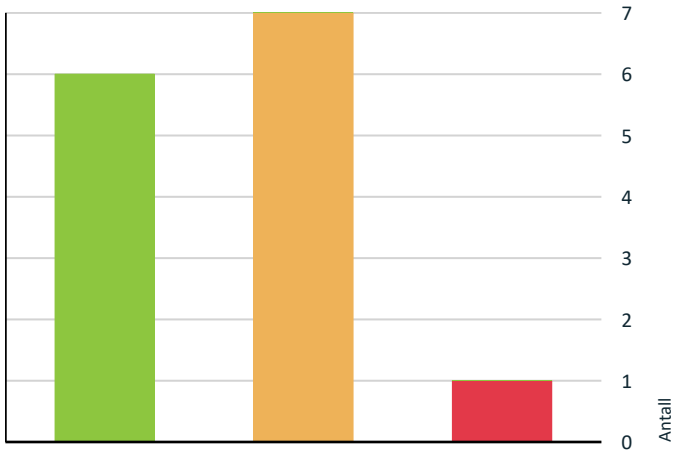
Flytting av vegger innvendig er kun søknadspliktig når det påvirker rommets funksjon varig opphold/ikke varig opphold, eller når det gjøres inngrep i bærende konstruksjoner.
I følge tegninger i kommunens saksarkiv er ikke denne veggen del av byggets bæresystem.

Utvidelse av veranda kan medføre søknadsplikt som fasadeendring og kan påvirke eiendommens BYA. Det er fremvist ferdigattest for fasadeendring, nye tak og rekkverk fra 2025. Tegninger er ikke fremvist.
Det oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser for å avklare om tegninger levert ved fasadeendring stemmer med dagens bruk.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod på samme plan. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Membraner og sluk har brukt opp det meste av sin forventede levetid.
Gjennomføringer i gulv mangler mansjetter. Det er bom i flis, men ikke synlig oppsprekking i fug.
Det er ikke 15mm oppkant ved dør. Badet har ikke tilluft. Avtrekk har nedsatt funksjon.

TG 3 settes hovedsakelig på grunn av alder på membraner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader, kun noe ufagmessigheter på malingsarbeid. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Noe misfarging/slitasje på dører. Pga alder vil dørene ha dårligere isoleringsevne enn nye dører og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvise avvik på overflater som: sår/merker og gliper samt noen ufagmessigheter.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er noe sår og begynnende svelling på enkelte dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Radon: Det er ikke fremvist radonmålinger

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader, kun noe ufagmessigheter på malingsarbeid. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør vurderes skiftet ut eller oppgraderes for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk og kondens, samt at pakninger og beslag kan svikte over tid.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Dører er fra byggeår.
Enkel boddør på utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging/slitasje på dører. Pga alder vil dørene ha dårligere isoleringsevne enn nye dører og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dører og tilhørende pakninger og beslag for å forbedre isoleringsevnen og funksjonaliteten.
Dagens tilstand medfører økt varmetap, høyere energiforbruk og risiko for ytterligere slitasje eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport







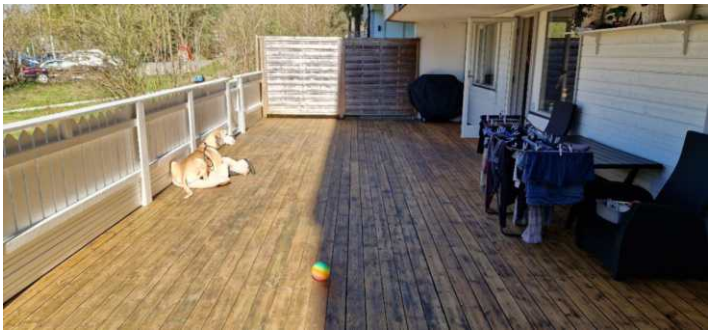


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor veranda ca 58m2 i trekonstruksjon. Rekkverk i tre og dekke med terrassebord. Terrassebord er slipt og oljet.
Skillevegger i hver ende mot naboer er noe værslitt og eier opplyser at disse skal skiftes ut i regi av borettslaget.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat i stue og soverom.
Vegger: malte plater og malt betong.
Himling: malt betong.

I hovedsak mindre sår/merker på overflater

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - mindre avvik

Beskrivelse

Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvise avvik på overflater som: sår/merker og gliper samt noen ufagmessigheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av overflater med sår, merker og gliper for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.
Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk og teknisk standard.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe sår og begynnende svelling på enkelte dører

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres sår og svelling på dører for å forhindre videre skadeutvikling og redusert funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dørene få nedsatt levetid og funksjon, samt gi et dårligere estetisk inntrykk.

Tilstandsrapport







VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre baderom med flis på gulv, Vegger med flis og malte vegger, himling i betong.
Innredning med tett dusjkabinett, WC, skap med dobbel servant og opplegg for vaskemaskin.
Eldre plastsluk med synlig membran i klemring. Gulvmembranen fremstår som eldre gulvbelegg.
Avtrekk skal i følge eier være mekanisk avtrekk til felles anlegg.

Gulv ved dør er tilnærmet flatt, inn mot dusjsone er det 1:50 fall. samlet høydeforskjell er målt til 49mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Membraner og sluk har brukt opp det meste av sin forventede levetid.
Gjennomføringer i gulv mangler mansjetter. Det er bom i flis, men ikke synlig oppsprekking i fug.
Det er ikke 15mm oppkant ved dør. Badet har ikke tilluft. Avtrekk har nedsatt funksjon.

TG 3 settes hovedsakelig på grunn av alder på membraner.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader, da membran og sluk har overskredet forventet levetid.

Manglende mansjetter rundt gjennomføringer og fravær av 15 mm oppkant ved dør øker risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Bom i flis kan indikere dårlig vedheft, noe som kan føre til vanninntrengning bak flisene.

Manglende tilluft og redusert avtrekk gir dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktskader og dårlig inneklima.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre disse forholdene for å redusere risikoen for følgeskader og sikre forskriftsmessig bruk.

Avtrekk er del av fellesanlegg og bør avklares med borettslag. Til informasjon fungerer avtrekket i tilstøtende bod bedre enn avtrekk på bad.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Vegger er bygget med stendere i metall. Det er derfor ikke tilgjengelig treverk for fuktmåling og målingen er tatt i gips.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Moderne kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøleskap, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med kullfilter.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre

vannlekkasjer og forebygge branntilløp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av anlegg på kjøkken er fra 2019. Øvrig anlegg er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra bod og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Varmesentral

Beskrivelse

Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Eier opplyser at det er fjernvarme.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert komfort.



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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skrusikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 ukjent

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon: Det er ikke fremvist radonmålinger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon: Det er ikke fremvist radonmålinger

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

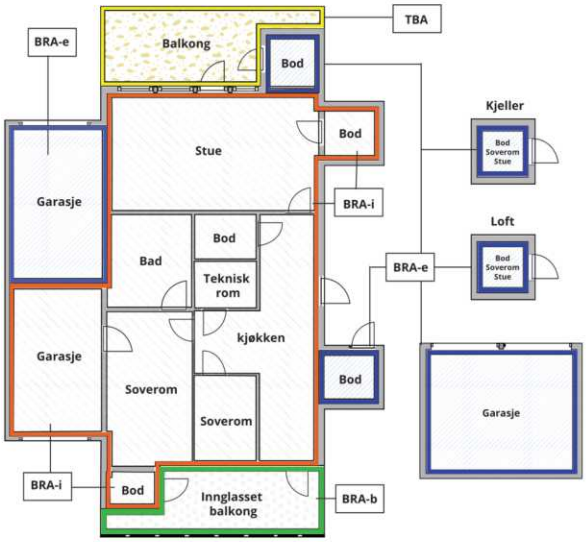
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	82	6		88	58
SUM	**82**	**6**			**58**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod	Bod (på veranda), bod i fellesareal	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Bod på veranda er målt til ca 2m2 og bod i fellesarealer er målt til ca 4m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer i hovedsak med byggemeldte tegninger, med unntak av at dør og mindre vegg mellom kjøkken og stue er fjernet og at veranda er bygget større enn på opprinnelige tegninger.

Flytting av vegger innvendig er kun søknadspliktig når det påvirker rommets funksjon varig opphold/ikke varig opphold, eller når det gjøres inngrep i bærende konstruksjoner.
I følge tegninger i kommunens saksarkiv er ikke denne veggen del av byggets bæresystem.

Utvidelse av veranda kan medføre søknadsplikt som fasadeendring og kan påvirke eiendommens BYA. Det er fremvist ferdigattest for fasadeendring, nye tak og rekkverk fra 2025. Tegninger er ikke fremvist.
Det oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser for å avklare om tegninger levert ved fasadeendring stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Åsbråtstien 15

Hjemmelshaver
Åsbråten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSBRÅTEN BORETTSLAG	948608936			Ling Andrew Peter, Gustafsson Vestling Beatrice Maria Kristina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Åsbråten borettslag ligger i et svært ettertraktet område på Holmlia. Beliggenheten er i et etablert stille, rolig, bilfritt og barnevennlig boligområde. Kort gangavstand til skole og barnehage. Det er fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter uansett årstid. Holmlia bydelssenter ligger godt innen rekkevidde. Med servicetilbud, restaurant, apotek, postkontor, café og renseri finner du alt du skulle være i behov av. Det går offentlig kommunikasjon til alle verdens retninger. Med tog tar det omtrent 12 minutter inn til Oslo Sentrum. Innenfor en kort kjøretur, som enkelt kan nåes med kollektivtransport, ligger også Hauketo senter, Senter Syd og Mortensrud Torg på Mortensrud, Kolbotn Torg og Lambertseter senter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155. Ta Fv155-avkjøringen fra E18. Følg Ljabrudiagonalen/Fv155/Rv155, Holmliaveien og Nordåsveien til Åsbråtstien i Søndre Nordstrand, Oslo. Åsbråtstien 15

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AT1186

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260040
Addresse	Åsbråtstien 15		
Postnr.	1251	Sted	OSLO
Selgers navn	Vestling Beatrice Maria Kristiana Gustafsson		
Selgers navn	Andrew Peter Ling		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av Borettslaget, dvs entreprenør 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumenter

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumenter

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renset av firma i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ble gjort i alle boliger gjennom borettslaget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Må vedlikeholde egen terrasse

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

Dato	28.04.2026
Signert av	*Vestling Beatrice Maria Kristiana Gustafsson*
Signert av	*Andrew Peter Ling*

Initialer selger:
V B
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Åsbråtstien 15

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	24 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	1 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	18 min 1.5 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	6 min 0.5 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	5 min
Bunnpris Holmlia	7 min

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

Holmlia Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Holmlia	17 min
Holmlia Vinmonopol	16 min

SPORT

Åsbråten balløkke	0 min
Dyretråkket balløkke, grus	3 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Åsbråtstien 15

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	24 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	1 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	18 min 1.5 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	50 min

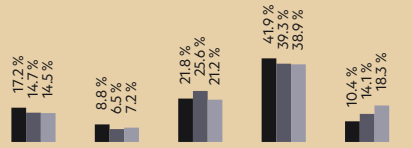
BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5 ... 84 barn	6 min 0.5 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	5 min
Bunnpris Holmlia	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hvervenbukta/Åsbråten	2 031	841
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

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

- Buss
- Egen bil

SPORT

Åsbråten balløkke	0 min
Dyretråkket balløkke, grus	3 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	17 min

«Barnevennlig, hyggelig og veldrevet borettslag. Mangfold av kulturer, men likevel følelse av samhold. Skjønn beliggenhet, med skog, bondegård og Hvervenbukta i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

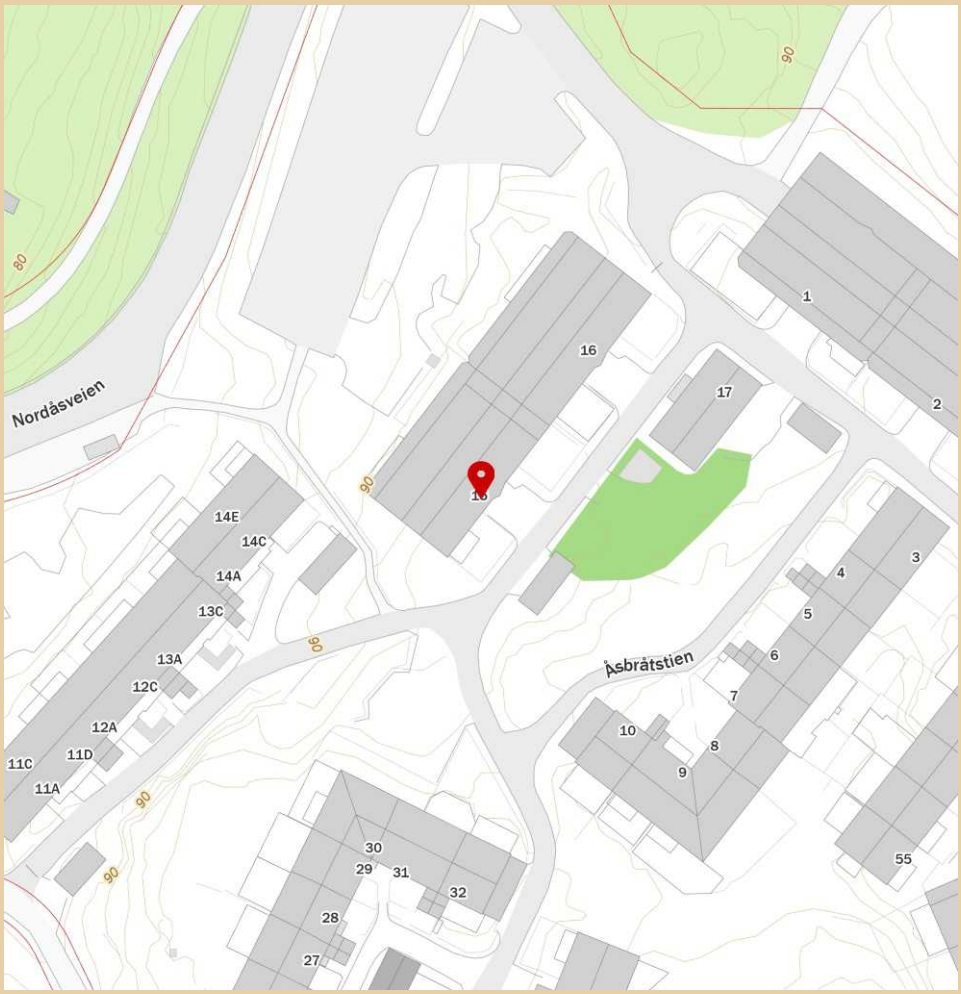
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Åsbråtstien 15

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	24 min 1.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	1 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	18 min 1.5 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Åsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	6 min 0.5 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Holmlia	5 min
Bunnpris Holmlia	7 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

Holmlia Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Holmlia	17 min
Holmlia Vinmonopol	16 min

SPORT

Åsbråten balløkke	0 min
Dyretråkket balløkke, grus	3 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

enova

Energiattest



Adresse **Åsbråtstien 15, 1251 OSLO**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288663**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80925832**
Gårdsnummer **191**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **141,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **141,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 470 kWh**



Åsbråtstien 15, 1251 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Åsbråtstien 15, 1251 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Åsbråten Borettslag	**Vår ref.:**	136/2	**Fødselsdato eier:**	26.01.1990
Åsbråtstien 15	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	19.07.1984
1251 OSLO	**Eiere:**	Andrew Peter Ling, Beatrice Gustafsson Vestling		
Organisasjonsnr: 948 608 936	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 834**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV/Bredbånd flex50	521
	Felleskostnader	4 078
	Renter felleslån	1 930
Objekt:	TRAPPEVASK, 136/2 (161 - 2)	136
	BRENSEL, 136/2 (159 - 2)	1 169

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **8 555**

Felleskostnader:	TV/Bredbånd flex50	521
	Avdrag felleslån	721
	Felleskostnader	4 078
	Renter felleslån	1 930
Objekt:	TRAPPEVASK, 136/2 (161 - 2)	136
	BRENSEL, 136/2 (159 - 2)	1 169

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	477 358	Gjeld siste årsoppg.:	477 358
Klient ajourf. lån:	95 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	95 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90527207605, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 325

Saldo per 20.04.2026: 95 000 000

Andel av saldo: 477 358

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

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.05.2026.

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.05.2026 utgjøre ca kr 742,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	477 358	Andre inntekter:	1 286
Annen formue:	27 100	Utgifter:	25 045		

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

Boligopplysninger:

Åsbråten Borettslag	**Vår ref.:**	136/2	**Fødselsdato eier:**	26.01.1990
Åsbråtstien 15	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	19.07.1984
1251 OSLO	**Eiere:**	Andrew Peter Ling, Beatrice Gustafsson Vestling		

Organisasjonsnr: 948 608 936

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	137 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	191/85		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49400

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92795235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Medeier i Åsbråten sameie

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

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

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

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

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

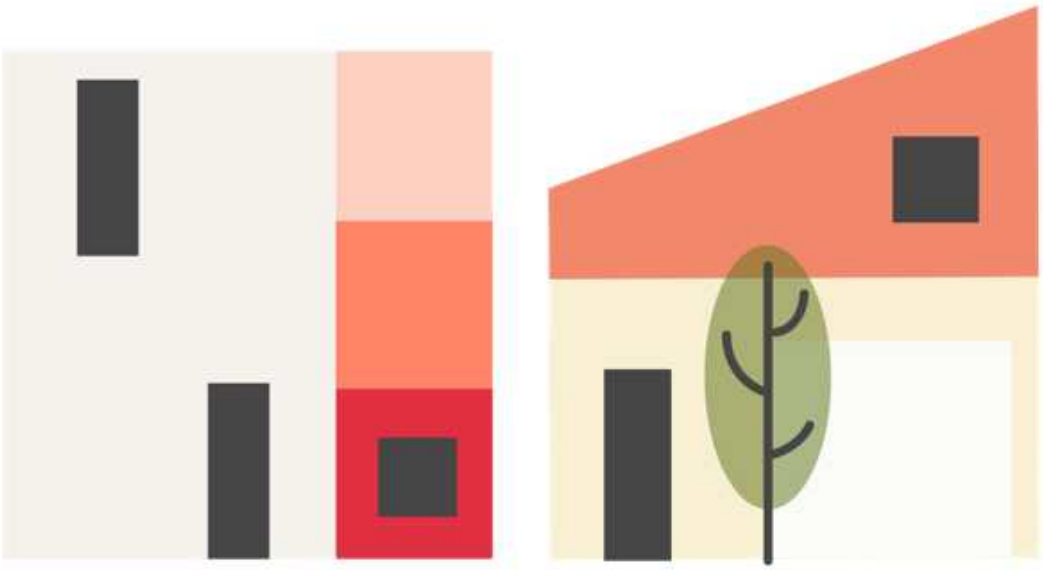
Boligopplysninger:

Åsbråten Borettslag	**Vår ref.:**	136/2	**Fødselsdato eier:**	26.01.1990
Åsbråtstien 15	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	19.07.1984
1251 OSLO	**Eiere:**	Andrew Peter Ling, Beatrice Gustafsson Vestling		

Organisasjonsnr: 948 608 936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Åsbråten Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 19:00
Storstua, Grensestien 23

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Åsbråten Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.
- 5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 570 000,- godkjennes. (3,6% økning fra 2025.)

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme for det foreslåtte styrehonoraret.

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.

Styret ønsker å oppdatere husordensreglene. Tekst vi ønsker endre er satt i parentes, forslag til ny tekst er understreket.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar endringene i husordensreglene.

Styrets innstilling: Se vedlagte tekst.

5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

Ønsker en oppgradering på en av lekeplassene. Gjerne noe som også kan brukes av de minste.

Forslag til vedtak: Ønsker en oppgradering på en av lekeplassene. Gjerne noe som også kan brukes av de minste.

Styrets innstilling: Da vi bygget lekeplassene våre, var det et bevisst valg å velge lekeapparater for barn som er over to-tre-årsalderen da de aller yngste alltid bør være under oppsyn av voksne. Vi har likevel en sandkasse og en fugleredehuske ved nr. 17 som kan brukes av de yngste. Styret vet ikke hva forslagsstiller mener bør gjøres.

Styret har ikke planer om å bygge ut flere områder til lekeplasser, men vil ta vare på det vi har.

Styret ber generalforsamlingen om å ikke stemme for forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - John Petter Reinertsen - Valgt fra 24.04.2024
Styremedlem - Ingeborg Anitra Lunner - Valgt fra 24.04.2024
Styremedlem - Abdelghafour Sahraoui - Valgt fra 29.04.2025
Styremedlem - Tor Arild Holstvold - Valgt fra 29.04.2025
Styremedlem - Beatrice Gustafsson Vestling - Valgt fra 24.04.2024
Varamedlem - Jørgen Bernt Fromreide - Valgt fra 29.04.2025
Varamedlem - Fatima Ismail - Valgt fra 29.04.2025
Varamedlem - Nancy L. Eriksen - Valgt fra 29.04.2025

6.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 073 928**	**3 828 895**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 006 506	-58 514 108
Tilbakeføring av avskrivning	105 479	105 479
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	57 500 000
Endringer i andre langsiktige poster	-128 323	153 661
B. Årets endring disponible midler	**983 662**	**-754 967**
C. Disponible midler	**4 057 589**	**3 073 928**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 952 907	13 258 142
Kortsiktig gjeld	-895 318	-10 184 214
C. Disponible midler	**4 057 589**	**3 073 928**

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

Resultatregnskap 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	18 964 290	17 310 858	18 756 849	19 834 721
Sum leieinntekt		**18 964 290**	**17 310 858**	**18 756 849**	**19 834 721**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	36 000	0	0
Diverse inntekt	3	0	5 229	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**41 229**	**0**	**0**
Sum inntekt		**18 964 290**	**17 352 087**	**18 756 849**	**19 834 721**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	174 792	154 030	146 010	90 370
Styrehonorar	4	550 000	530 000	550 000	570 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	105 479	105 479	0	105 479
Driftskostnad					
Energikostnad		2 265 874	2 426 436	2 932 887	2 809 243
Kostnad eiendom/lokale	6	1 872 332	1 902 406	1 993 500	2 019 360
Kommunale avgifter/renovasjon		2 702 983	2 466 231	2 794 000	2 952 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	50 939	2 751	10 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 497 655	61 992 253	1 950 000	1 950 000
Revisjonshonorar		15 230	14 103	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		338 228	325 533	338 000	354 000
Andre honorar	9	178 193	137 587	156 000	175 000
Kontorkostnad		645	6 158	28 000	25 000
TV/bredbånd		1 152 153	1 173 148	1 173 120	1 244 148
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 968	80	0	0
Kontingent og gaver		89 828	90 049	91 000	100 300
Forsikring		1 144 530	1 005 665	1 093 500	1 258 000
Andre kostnader	10	118 621	76 310	82 000	130 040
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	184 322	0	0
Sum kostnad		**13 260 449**	**72 592 540**	**13 353 017**	**13 809 440**
Driftsresultat		**5 703 841**	**-55 240 453**	**5 403 832**	**6 025 281**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		255 980	332 917	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		4 984 251	3 637 232	5 225 000	4 591 199
Netto finansposter		**4 697 335**	**3 273 654**	**5 225 000**	**4 591 199**
Årsresultat		**1 006 506**	**-58 514 108**	**178 832**	**1 434 082**
Overført til/fra annen egenkapital		1 006 506	-58 514 108	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 006 506**	**-58 514 108**	**0**	**0**

Balanse 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 920 233	1 920 233
Bygninger	5	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	5	488 608	488 608
Garasjer	5	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 387	3 763 064
Andre driftsmidler	5	744 443	849 922
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	12	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**92 722 312**	**92 699 468**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		168 158	125 510
Kundefordringer		40 711	74 322
Forskuddsbetalte kostnader		393 361	333 055
Innestående konsernkonto og bank		4 350 677	12 725 255
Sum omløpsmidler		**4 952 907**	**13 258 142**
SUM EIENDELER		**97 675 219**	**105 957 610**

Balanse 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-34 292 399	-35 298 905
Sum opptjent egenkapital		**-34 292 399**	**-35 298 905**
Sum egenkapital	**13**	**-34 272 599**	**-35 279 105**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	95 000 000	95 000 000
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		**131 052 500**	**131 052 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		64 960	47 051
Leverandørgjeld		432 705	366 116
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		25 246	28 551
Annen kortsiktig gjeld		372 408	9 742 496
Sum kortsiktig gjeld		**895 318**	**10 184 214**
Sum gjeld		**131 947 818**	**141 236 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 675 219**	**105 957 610**
Pantstillelser	15	131 052 500	131 052 500

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen Styreleder	Beatrice Gustafsson Vestling Styremedlem	Tor Arild Holstvold Styremedlem
Ingeborg Anitra Lunner Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 485 354	9 038 316
3614 Brenselsinntekter	2 933 124	3 259 212
3617 Leieinntekter diverse I	160 650	151 200
3618 Strøm el-billading	74 192	28 858
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 161 864	1 161 864
3621 A konto ladeplass	0	57 375
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 004 787	3 472 340
3690 Andre leieinntekter	144 319	141 693
Sum	**18 964 290**	**17 310 858**

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 322
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**30 936**	**-153 661**

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	5 229
Sum	**0**	**5 229**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	85 225	69 500
5400 Arbeidsgiveravgift	89 567	84 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	550 000	530 000
Sum	**724 792**	**684 030**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering ~~lekeplass~~	Pergola til ~~uteområde~~	Infrastruktur for ~~elbillading~~
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	829 344	47 147	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	391 776	129 653	488 608
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	11 787	0
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2021	2022
Antatt levetid i år :				20	15	

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	326 362
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	103 348
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	223 014
Årets avskrivninger :	32 636
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

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

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

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

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 300	0
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 512 364	1 693 933
6360 Annet renhold	31 480	29 704
6361 Fast renhold	158 900	152 001
6362 Skadedyrutryddelse	47 571	26 520
6392 Containerleie/tømming	65 607	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	110	249
Sum	**1 872 332**	**1 902 406**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	0	500
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	45 743	0
6552 Driftsmateriell	1 398	223
6583 IT-lisensavgift	3 798	2 028
Sum	**50 939**	**2 751**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	26 786	76 388
6602 Vedlikehold VVS	118 373	146 064
6603 Vedlikehold elektro	910 151	101 813
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	314 724	1 408
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 307	128 319
6630 Egenandel forsikring	24 984	20 000
6641 Malerarbeider	225 000	0
6644 Vedlikehold fasader og tak	724 970	61 472 528
6648 Vedlikehold dører og porter	45 384	26 586
6663 Vedlikehold ventilasjon	104 976	19 148
Sum	**2 497 655**	**61 992 253**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 929	13 469
6720 Juridisk honorar	26 500	0
6750 Vakthold	135 765	124 118
Sum	**178 193**	**137 587**

Konto 6720 gjelder juridisk bistand fra advokatene i Usbl..

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	95 040	47 520
7719 Møter, div. styret	16 295	17 267
7770 Betalingskostnader	2 589	2 140
7772 Omkostninger inkasso	0	1 243
7773 Omkostninger innkreving	4 701	8 121
7795 Husleietap	-4	19
Sum	**118 621**	**76 310**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Langsiktige fordringer

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

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	**19 800**	**0**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-35 298 905	1 006 506	-34 292 399
Sum opptjent egenkapital	**-35 298 905**	**1 006 506**	**-34 292 399**
Sum egenkapital	**-35 279 105**	**1 006 506**	**-34 272 599**

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinsiering, vedlikehold fasader og tak.	Vedlikehold	Vedlikehold fasader og tak
Lånenummer:	**90527207605**	**90527193736**	**94987040615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2023
Rentesats:	4.85 %	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.04.2053	07.04.2025	07.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	95 000 000	45 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	45 000 000	50 000 000
Avdrag i perioden:	0	45 000 000	50 000 000
Opptak i perioden:	95 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**95 000 000**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	86 065 300	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527207605	9	549 973	4 949 757
	18	539 421	9 709 578
	11	534 700	5 881 700
	10	534 423	5 344 230
	6	528 730	3 172 380
	15	526 233	7 893 495
	24	524 290	12 582 960
	4	518 319	2 073 276
	5	513 456	2 567 280
	4	511 098	2 044 392
	4	501 934	2 007 736
	6	492 770	2 956 620
	3	487 634	1 462 902
	3	486 799	1 460 397
	5	477 358	2 386 790
	2	472 361	944 722
	7	466 944	3 268 608
	8	451 255	3 610 040
	3	439 591	1 318 773
	1	424 318	424 318
	1	408 906	408 906
	15	392 106	5 881 590
	14	376 417	5 269 838
	11	375 859	4 134 449

Langsiktig gjeld

	9	360 586	3 245 274

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90527207605 har første avdrag 30.03.2026 med kr 5 260	9	549 973	30
	18	539 421	30
	11	534 700	30
	10	534 423	30
	6	528 730	29
	15	526 233	29
	24	524 290	29
	4	518 319	29
	5	513 456	28
	4	511 098	28
	4	501 934	28
	6	492 770	27
	3	487 634	27
	3	486 799	27
	5	477 358	26
	2	472 361	26
	7	466 944	26
	8	451 255	25
	3	439 591	24
	1	424 318	23
	1	408 906	23
	15	392 106	22
	14	376 417	21
	11	375 859	21
	9	360 586	20

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	95 000 000
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 052 500**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**87 480 148**

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

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Tor Arild Holstvold (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Beatrice Gustafsson Vestling (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	20.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Åsbråten borettslags årsmelding for 2025, til ordinær generalforsamling 22. april 2026.

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

Styret har etter generalforsamling 29/4-25 bestått av følgende representanter:

John Petter Reinertsen, styreleder, Åsbråtstien 45a
Ingeborg Anitra Lunner, nestleder, Åsbråtstien 34
Beatrice Vestling, styremedlem, Åsbråtstien 15
Abdelghafour Sahraoui, styremedlem, Åsbråtstien 16
Tor Arild Holstvold, styremedlem, Åsbråtstien 23
Fatima Ismail, varamedlem, Åsbråtstien 36
Nancy Eriksen, varamedlem, Åsbråtstien 25b
Jørgen Bernt Fromreide, varamedlem, Bjartveien 1a

Styret i Åsbråten Borettslag består av 4 kvinner og 4 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

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

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

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

I løpet av kalenderåret 2025 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

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

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet. Elektroentreprenøren vurderte borettslagets elektriske fellesanlegg som meget godt vedlikeholdt.

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

Overdragelser
I 2025 har 10 andeler skiftet eiere.

I 2024 var tallet 6, 2023: 6, 2022: 14, 2021: 13, 2020: 9, 2019: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris*	Pris
rh	4	106,2	nei	34.557	3.670.000
rh	2	53,1	ja	64.313	3.415.000
rh	4	104,3	ja	34.995	3.650.000
bl	4	95,4	ja	34.067	3.250.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000
bl	4	95,4	ja	36.688	3.500.000
rh	4	104,3	ja	41.707	4.350.000
bl	2	58,5	ja	61.795	3.615.000
bl	3	82,4	nei	42.476	3.500.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000

*Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

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

Juridiske eiere

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

Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd med kr. 1 006 506 (2024: underskudd kr. 55 240 453).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-25 kr. 4 057 589 (2024: kr 3 073 928).

Borettslaget lånefinansierte fasadeprosjektet med kr. 95 000 000 lik generalforsamlingens vedtatte låneramme. Renten er nå 4,85%. Avdragsfriheten opphører i mai 2026.

Fasadeprosjektet gikk økonomisk litt bedre enn planlagt. Styret valgte derfor å utbedre felleshus og frittstående boder i begynnelsen av 2025 med utskifting av veggpanel og tak samt maling. Kostnaden til dette gikk fra vedlikeholdsposten for 2025. Skulle dette blitt gjort av Servicesentralen, som opprinnelig planlagt, ville arbeidet tatt lang tid og sannsynligvis kostet mer.

Styret har etablert rutiner for kontroll og betaling av fakturaer og følger løpende opp borettslagets økonomi på best mulig måte

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 4% fra 01.01.25 og med 3,6% fra 01.01.2026. (Tilsvarer ca. prisstigningen)

Fjernvarmekostnadene ble 01.01.2025 redusert med 10% og trappevask ble økt med kr. 5 til kr. 125 pr.mnd. 01.01.20026 ble fjernvarmekostnadene redusert med 5%, trappevask satt til kr. 136 pr. mnd. og Flex50 ble satt til kr. 521 pr. mnd.

Avdrag på lån starter i mai 2026.

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

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

Styrets arbeid

Kort oppsummert

- **Økonomi: Årsregnskapet for 2025 viser overskudd kr 1 006 506 (2024: underskudd kr 55 240). Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 057 589 (2024: kr 3 073 928).**
- **Lån/fasadeprosjekt: Fasadeprosjektet er lånefinansiert innen vedtatt låneramme på kr 95 000 000. Rente pr. i dag 4,85 %. Avdragsfriheten opphører i mai 2026 og avdrag starter deretter.**
- **Gjennomførte tiltak 2025: Ferdigstillelse og oppgradering av felleshus og frittstående boder, utskifting/utbedring av nedløp og varmekabler, nye fartshumper, bytte av leverandør for trappevask, kameraovervåking i garasjeanlegg, grovsøppelinnsamling.**
- **HMS: HMS var fast sak i styremøtene. Lekeplasskontroll og årlig el-kontroll er gjennomført; avvik er rettet.**

Fremover:

- **Styret ønsker å prioritere oppussing av felles oppganger. Det arbeides videre med finansieringsplan for utskifting av resterende vinduer og dører.**
- **Signalleveranser: Valg av fremtidige TV-/bredbåndsleveranser behandles i egen ekstraordinær generalforsamling.**

Styret har i 2025 hatt 11 styremøter og behandlet 227 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

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

I 2025 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer etter generalforsamlingens vedtak.

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

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

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

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

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2025.

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

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

Styret har i 2025 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager i forbindelse med helligdager/høytider. Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

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

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

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Ferdigstillelse av frittstående boder og felleshus.

Maling av frittstående boder og felleshus.

Utskift av nedløp på blokkene skadet av frostsprengning.

Installering av varmekabler i nedløp på blokkene.

Nedløpsvann fra nr. 36 lagt i rør rundt bygningen.

Syv nye fartshumper inne på gangveiene.

Dialog med Multinett og andre leverandører om levering av TV og bredbånd.

Styret har vært i en lengre tvist med Boligbygg Oslo KF om kommunens egne regler for trangboddhet og kommunale boliger. Vi reagerer på at Boligbygg ignorerer sine egne retningslinjer, men har valgt å ikke gå videre i rettssystemet, da vi ikke kan risikere fellesskapets midler i en sak med usikkert utfall.

Lekkasjer fra bad skaper svært mye arbeid for styret, og ufagmessig arbeid gir de ansvarlige andelseierne høye kostnader.

Bytte til Ren Service AS på trappevasken i blokkoppgangene.

Kameraovervåking i garasjeanleggene.

Grovsøppelinnsamling 5. november

Befaring på hager, hekker og gjerder. En del andelseiere kommer til å få brev med krav om å rydde i hager, beskjære hekker og rive eller reparere gjerder. Gjerder kan ikke være høyere enn 1,6 meter og hekker ikke høyere enn 2 meter.

Lekkasjer i fjernvarmeanlegget gir store kostnader for Hafslund og noen ganger for borettslaget i form av egenandel på forsikringsutbetalinger.

Hva ønsker styret å gjøre fremover?

Styret vil prioritere oppussing av felles oppganger i småhusene og i blokkene.

Vi sliter med å finne ut hvordan vi skal finansiere utskifting av resterende vinduer og dører. Kostnaden på det blir godt over 15 millioner, det er penger vi ikke har. Borettslaget har en sunn økonomi nå med en buffer på over 4 millioner på konto. Vi bør bygge oss opp en større økonomisk reserve for å kunne ta et slikt prosjekt om ikke mange år.

Signalleveranser.

Gjennom 2025 har styret hatt diskusjoner og undersøkelser om hvilke valg vi har vedrørende signalleveranser. Tre av styrets medlemmer har besøkt en annen leverandør enn Multinett som eier signalkablene og leverer til oss. (Åsbråten borettslag eier Multinett sammen med en rekke borettslag på Holmlia.)

Multinett har kommet med forslag til nye avtaler.

Avgjørelsen om hvilke leveranser borettslaget skal ha tar vi i en egen ekstraordinær generalforsamling.

Mer informasjon vil komme.

Annet:

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

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

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

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

Nr. 60 har vært utleid en del ganger i 2025, men det er lavere aktivitet enn forventet.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

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

Ordningen med førstevaktmester og ingen daglig leder fungerer meget bra.

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

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

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

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

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

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

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 480 kr i kontingent til driften av BUSH.

Åsbråten beboerforening

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

Multinett

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

Godkjent av styret, 12. april 2026.

Signert av

John Petter Reinertsen, styreleder

Ingeborg Anitra Lunner, nestleder

Beatrice Vestling, styremedlem

Abdelghafour Sahraoui, styremedlem

Tor Arild Holstvold, styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)
(Endret på generalforsamling 21. april 2010)
(Endret på generalforsamling 8. april 2015)
(Endret på generalforsamling 10. april 2018)

Forslag fra styret til endringer lagt frem på generalforsamling 22. april 2026. Det styret ønsker tatt bort står i parentes, teksten styret vil ha inn som gjeldende er understreket.

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

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

Støyende husholdningsmaskiner må ikke brukes innenfor tidsrommet det skal være ro. Radio, TV, (stereo)musikkanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt.

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

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

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

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:
Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger pga. brannforskriftene. Egne boder eller bolig skal benyttes til slik lagring.
Husk at ved en eventuell brann kan det bli helt mørkt og røykfylt i oppgangen. Da må ikke rømningsveiene (utgangsdør, bodgang, vindu) være blokkert.

HUSDYRHOLD:
(Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at dyret er registrert hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette

også meldes fra til styret. Duehold er ikke tillatt. Se for øvrig borettslagets regler for dyrehold.)
Hund eller katt skal registreres hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra om til styret. Duehold er ikke tillatt. Se ellers borettslagets regler for dyrehold.

MATING AV FUGLER:
Det skal ikke legges ut mat i borettslagets nærområder eller rundt egen bolig. Moderat bruk av fuglematere er i orden så lenge ikke foringen overdrives.
Måker og duer skal ikke fores.
Reglene skal forhindre økning i bestanden av skadedyr som rotter og mus.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. (Grønn pose for matavfall, blå pose for mykplast og isopor.) Bruk de posene kommunen krever til forskjellige avfallstyper.
Søppelposer og annet avfall skal ikke settes på bakken ved søppelbodene eller i oppgangene.

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

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

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

RENHOLD:
(Trapper og gelendre vaskes en gang i uken. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler.)
(Enkelte)Alle oppganger i blokkene har valgt å betale ekstra felleskostnader for at et vaskefirma skal vaske oppgangen en gang pr uke. Om noen i oppgangene oppdager at avtalen ikke følges og at vaskingen er for dårlig, må dette rapporteres til styret.
Oppganger i småhus organiserer vasken selv.

HÆRVERK:
Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Beboere skal kontakte styret i slike saker.

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

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

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

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

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

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

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

Reparasjon av motorkjøretøy som omfatter bruk av olje, bensin, lakk eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistrende apparater og åpen ild er ikke tillatt.

PARABOLANTENNE:
(Parabolantenne kan godkjennes etter søknad til styret. Det er et vilkår for godkjennelse at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenerer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig.)
Det er ikke lov å montere parabolantenne.

INN- OG UTFLYTTING:
Inn og utflytting fra leiligheter, småhus og rekkehus skal aldri finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

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

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

Alle fasadendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele

borettslaget. Dette er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc.

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

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

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

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

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

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,60 m og hekker ikke høyere enn 2,00 m målt utenfra.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Åsbråten Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00
Storstua, Grensestien 23

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utbygging.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

6 Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

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

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

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

Noen opplysninger:

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

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

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

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

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

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget fra andelseier.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Sak innsendt av styret:

Vi har hatt innbrudd i biler i garasjeanlegget.

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

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

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

Installasjonen og bruken skal følge Datatilsynets retningslinjer.

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

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

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

Merking settes opp etter Datatilsynets retningslinjer.

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

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

Forslag til vedtak: Det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

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

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen (2024-2026)

Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner (2024-2026)

Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide (2023-2025)

Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui (2023-2025)

Styremedlem, Beatrice Gustavsson Vestling (2024-2026)

Styremedlem, Joachim Pietronigro (2023-2025)

Styremedlem, David Heiner (2023-2025)

Varamedlem, Fatima Ismail (2024-2025)

Varamedlem, Tor Arild Holstvold (2024-2025)

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Åsbråten Borettslag

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

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

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

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen
Styreleder

Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem

David Heiner
Styremedlem

Beatrice Gustavsson Vestling
Styremedlem

Joachim Pietronigro
Styremedlem

Ingeborg Anitra Lunner
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andeler i driftssameie

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

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

Note 4 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 6 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

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

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

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Andre honorar

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

Note 11 - Andre kostnader

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

Note 12 - Aksjer og andeler

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

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

Note 13 - Langsiktige fordringer

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

Note 14 - Egenkapital

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Langsiktig gjeld

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

Note 16 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 15:04:08 UTC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

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

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

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

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

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

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

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

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

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

Overdragelser
I 2024 har 6 andeler skiftet eiere.

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

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

Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

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

Juridiske eiere

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

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

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

Flex50 ble holdt på det samme.

Avdrag kommer i april 2026.

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2024.

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

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

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

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

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

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet.

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



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

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

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

Signalleveranser.

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

Styret undersøker og har en intern diskusjon gående om signalleveranser.

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

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon vil komme.

Annet:

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

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

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

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

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

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

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

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

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

Ordningen med førstevaktmester og ingen daglig leder fungerer meget bra.

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

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

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

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

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

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

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

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

Åsbråten beboerforening

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

Multinett

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

Godkjent av styret, 8. april 2025.

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

_____

Abdelghafour Sahrauoi

Styremedlem

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingunn Thomassen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26 (27 til sak 2.)

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 28 (29 til sak 2.)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

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

Vedtak:
Ikke vedtatt.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

Antall stemmer for: 23

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 6

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Abdelghafour Sahraoui for 2 år.

Valgt ble: Tor Arild Holstvold for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Fromreide for 1 år.

Valgt ble: Fatima Ismail for 1 år.

Valgt ble: Nancy Eriksen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Marie Gjerde Roaldsen

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger

Protokoll for Åsbråten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for

Åsbråten borettslag org nr 948 608 936

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget

ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

******

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)

(Endret på generalforsamling 21. april 2010)

(Endret på generalforsamling 8. april 2015)

(Endret på generalforsamling 10. april 2018)

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

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

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

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

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

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

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:

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

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

HUSDYRHOLD:

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

MATING AV FUGLER:

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

Måker og duer skal ikke fores.

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

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

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

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

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

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Private hager:

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 II 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 26.8.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 82/3395

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

Avsluttende synsforretning
21.8.1987

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan T. Nilsen, c/o Stensrud & Søn AS, Økernveien 9, 0653 Oslo 6.

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

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

kj. c-14. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

sted helhet arkitektur - shark. as
Postboks 143
1411 KOLBOTN

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

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

Ferdigattest – Åsbråtstien 15-16

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 09.01.2025.

Klagefristen er tre uker

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

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

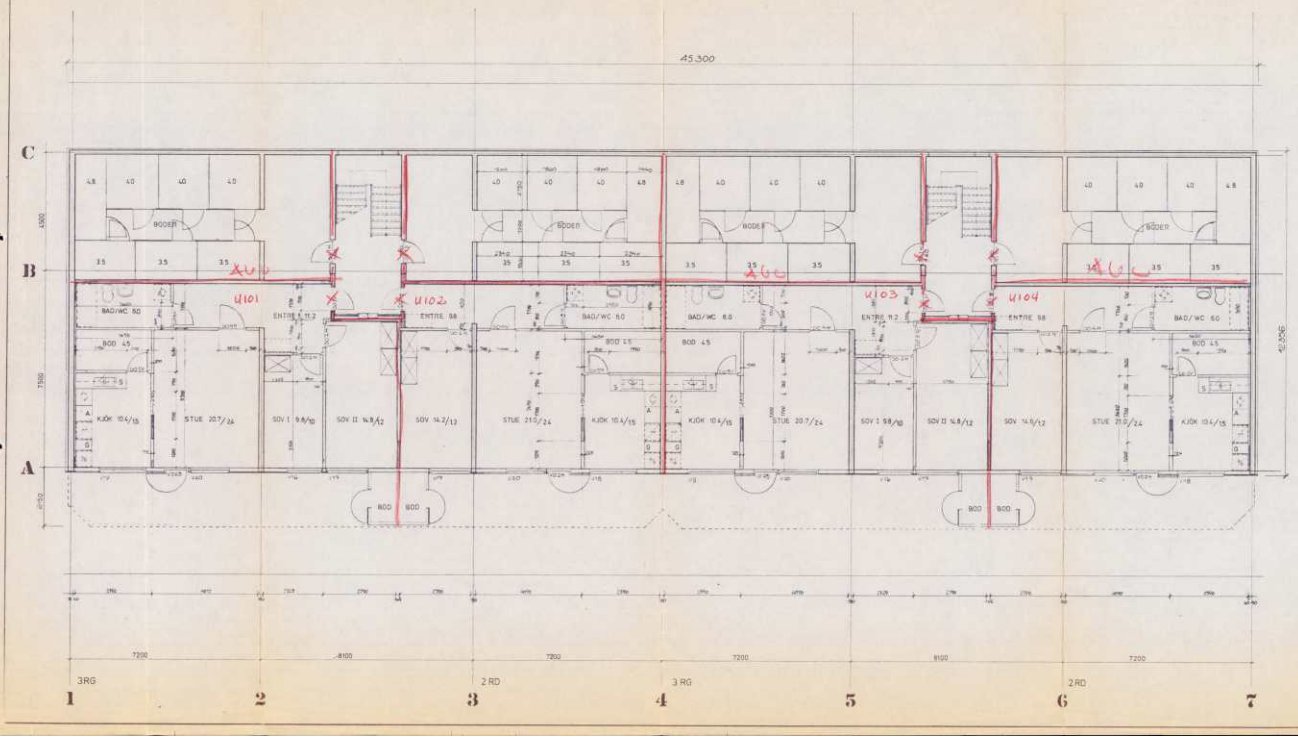
Vennlig hilsen

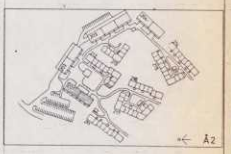
Katrine Støa - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

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

201.215





Å2

2106.82	ANBUD		
USBL	ÅSBRÅTEN	BOLIGOMRÅDE Å2	
asplan	PLAN U. ETG.	HUS 201	
STORGT 48 OSLO TEL. 20 05 20	1100 BL201	2 0 1 2 15	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

John-André Rasmussen
ÅSBRÅTSTIEN 15

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530833
9138117

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 85

Vi viser til bestilling av 20260419 for ÅSBRÅTSTIEN 15.

GNR. 191 BNR. 85

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.1982.

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

39278 m²

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

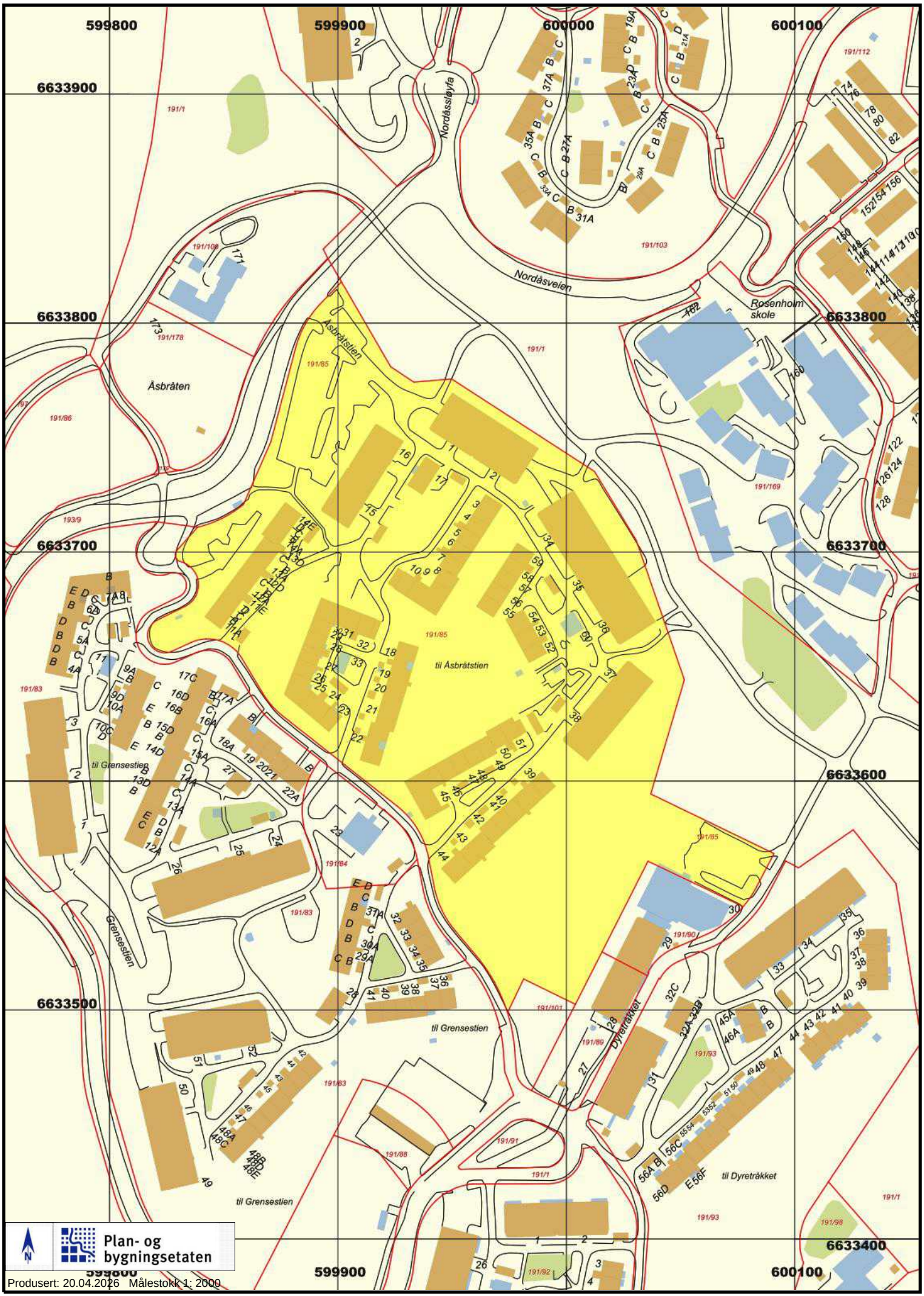
Målestokk= 1: 2000.

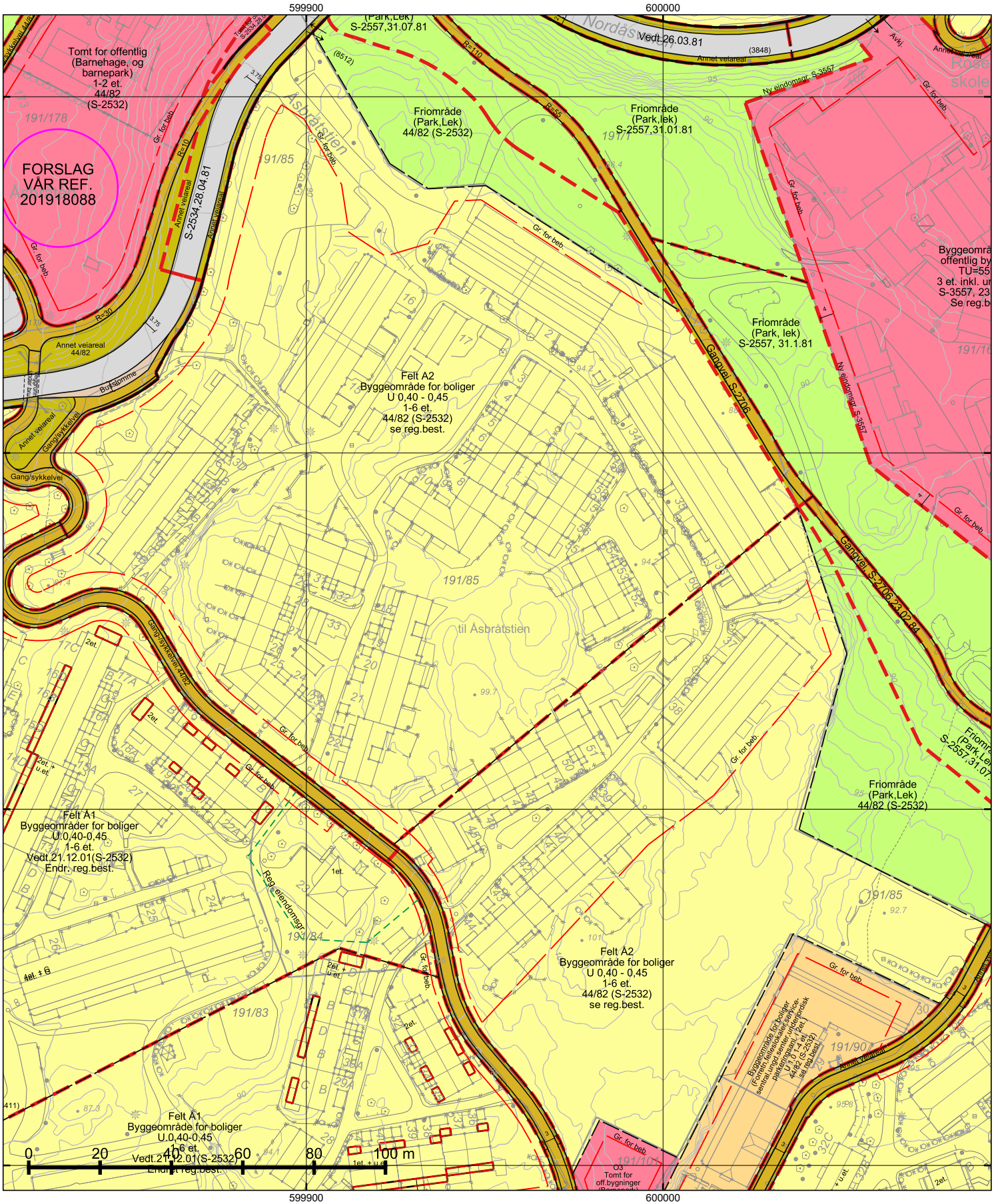
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599800
599900
600000
600100
6633900
6633800
6633700
6633600
6633500
6633400
Nordåsskiløfta
Nordåsveien
Åsbråtstien
Åsbråten
Rosenhom skole
til Åsbråtstien
til Grensestien
Grensestien
Dyretråkket
til Dyretråkket
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

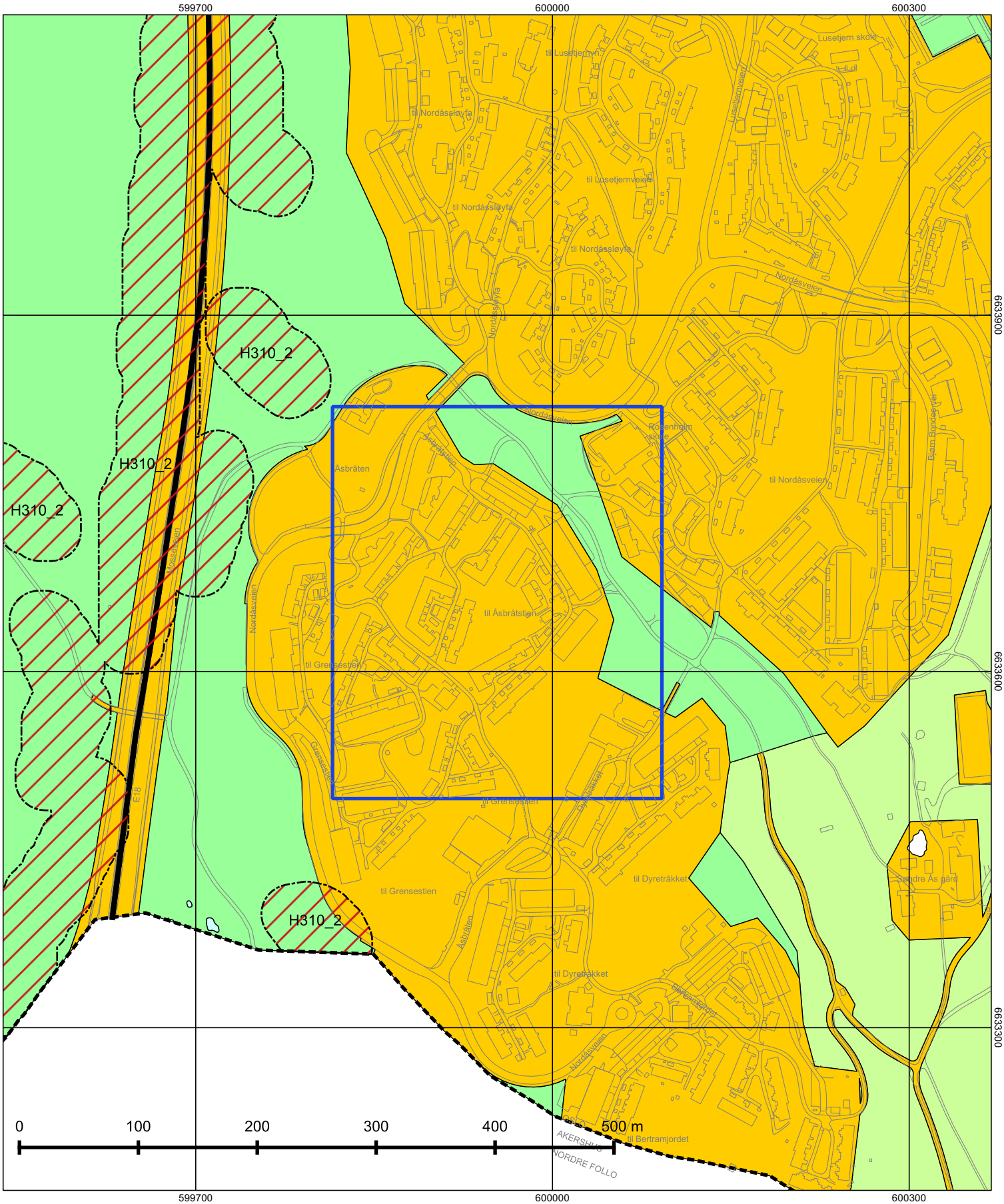
PlottID/Best.nr: 156299/ 86530833
Adresse: Åsbråtstien 15
Gnr/Bnr: 191/85
Deres ref.:
Kommentar:

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: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156299/86530833
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2706

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.191 bnr.1,2 og 3 m.fl. Søndre Ås Holmlia landbruksområde,friområde, trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198402405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070704N3

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best i Vedt.7.7.2004 Nr3 – v070704n3.doc Søndre Ås avløpspumpestasjon og gangvei 20943 X 20944

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191, BNR 1, 2 OG 3 M. FL. - SØNDRE ÅS - HOLMLIA - REGULERT TIL LANDBRUKSOMRÅDE, FRIOMRÅDE M. M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- landbruksområde (jordbruk/miljøsenter)
- friområde (turvei)
- spesialområde/bevaring (miljøsenter)
- spesialområde/friluftsområde
- trafikkområde (gang/sykkelvei).

§ 3. Landbruksområde (jordbruk)
På arealene tillates ikke oppført bygninger. Eksisterende bygninger kan benyttes i forbindelse med miljøsenteret.

§ 4. Spesialområde/bevaring (miljøsenter)
Forandringer/utvidelse innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Trafikkområde (gang/sykkelvei)
Søndre Ås gård har rett til kjøreatkomst for nødvendig kjøring på gang/sykkelveien (9305) fra Rosenholmveien og frem til gården.

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:
Åsbråtstien 15, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 85, andelsnr. 2 i ÅSBRÅTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
323260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby
Saksbehandler: John André Rasmussen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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