PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ASPERUDLIA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Asperudlia 10 , 1258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 189, bnr. 292

Andelsnummer 163

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26122 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1670

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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

Flermannsbolig/lavblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til fast grunn/fjell. Grunnmur mot terreng i mur-/betongkonstruksjon. Støpt betongsåle i underetasje samt etasjeskillere i betong i 1.etasje. Utvendige fasader forblendet med spekkmurt teglstein. Yttervegger i utfyllende bindingsverk kledd med trepanel. Saltak i rekonstruksjon tekket med betongtakstein.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing og vedlikehold:

I forhold til ting som er gjort siden forrige tilstandsrapport:
Nye vinduer fra Sommer 2019 (gjort i regi av borettslaget)
Flesteparten av overflatene innendørs var malt November 2019-Mai 2020
Gjerdet til hagen var malt Sommer 2020
2020-02-17 Hadde en elektriker (Oslo Vest Elektro) som hjalp til å flytte lampeoppheng i trapp til å være i taket i stedet for på sidevegg (Legger ved to dokument på dette), men dette er veldig mindre arbeid og eneste elektriske som er gjort siden jeg har flyttet inn
Maling av balkong og mur utendørs Sommer 2021 (gjort i regi av borettslaget)
2024 Trefelling av noen trær som bidrar til mer luftig utsyn fra leiligheten (gjort i regi av borettslaget)
2024 Etablere varmtvannsmålere og nye målere på radiatorene (gjort i regi av borettslaget)
2025 Ny levegg både rett utenfor leilighet, og i enden av blindveien (gjort i regi av borettslaget)
Maling av dører, trapp og noen vegger i første etasje samt terrasseplatting i løpet av Vinter/Vår 2026

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv i oppholdsrom samt mørke fliser med varmekabler i entré.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i hall og stue er målt til ca 2,38 m.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Flislagt wc/vaskerom med servantinnredning, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at rommet ble pusset opp og flissatt omkring 1999. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon eller beskrivelse av oppussing mm. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan kontrolleres grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

–

Bad
Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert dobbel servantinnredning og toalett.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp og flissatt i 2013, og at det er ukjent oppbygning av tettesjikt/membran. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon eller beskrivelse av oppussing mm. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan kontrolleres grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, kjøkkenøy og børstede stålplater på vegg. Hvit laminat benkeplate med planlimt rundt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Electrolux, kjøl/frys fra Beko, stekeovn i høyskap og platetopp fra Bosch samt veggmontert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er både rør i rør og skjulte vannrør av kobber.
Stoppekraner er plassert i luke i gulvet under trapp, i fordelerskap, under kjøkkenvask og på wc/vaskerom.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegg/vinduskarmer.
Opplegg for vaskemaskin på wc/vaskerom.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i hall.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 8 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

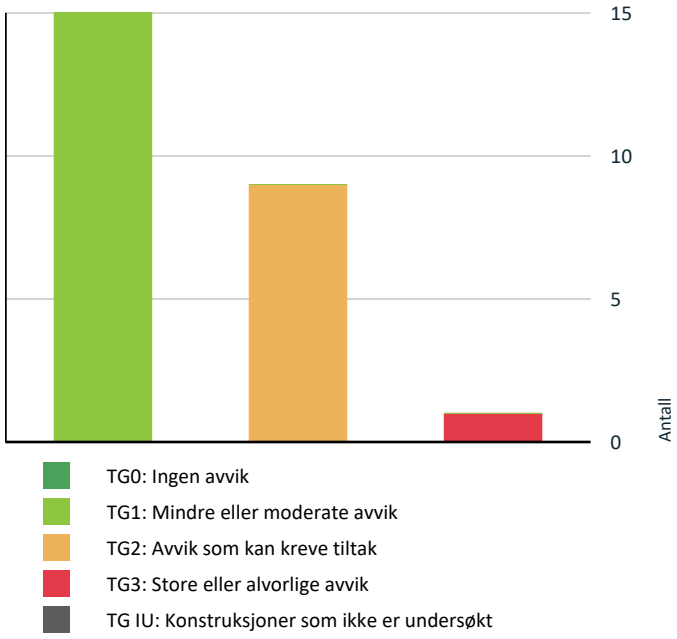
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lettvegg til kjøkken, inne på vaskerom og i bod er fjernet.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

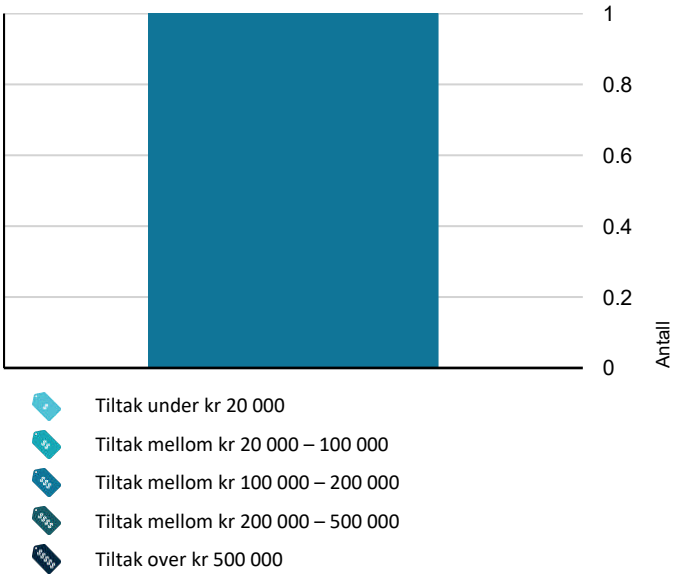
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

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 > 1. Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2019.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med sidefelt i glass produsert i 2019.
Døren er utadslående.

PVC Balkongdør med 3-lags isolerglass produsert i 2019.
Døren er utadslående og kan låses i åpen lufte stilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med beisede gulvbord og malt rekkverk.

Balkong i betong. Rekkverk både i betong og tre.
Malt gulvdekke og veggmontert stikkontakt og utelampe.

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,98 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har laminatgulv i oppholdsrom samt mørke fliser med varmekabler i entré.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i hall og stue er målt til ca 2,38 m.

–

Liten langsgående kant på laminatgulvet mot kjøkkenøy.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv på grunn av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 14 mm i hall, ca 13 mm på det avlange soverommet, ca 12 mm i stue/kjøkken og ca 8 mm på det andre soverommet.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i inv. bod.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt wc/vaskerom med servantinnredning, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at rommet ble pusset opp og flissatt omkring 1999. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon eller beskrivelse av oppussing mm. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan kontrolleres grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Både lyse og mørke 20x25cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 31x31cm fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom under fliser samt sprang mellom fliser.
Det er påvist motfall til sluk fra terskel på opptil 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er symptomer på elde og slitasje som kan føre til manglende vedheft bak fliser og fuger. Fliser og fuger kan på sikt løsne fra flater og utgjør fuktrisiko i bakenforliggende konstruksjoner. Ved lekkajsevann i rommet vil dette renne til dør og ikke til sluk som kan forårsake skjulte skader i tilstøtende rom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

Kostnadsestimat er basert på ombygging av gulvkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent type tettesjikt/membran og sluk. Tettesjikt/membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent opprett ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på opplyst alder og manglende mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt og slukløsning har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.



1. UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med nedfelt vask og ett-greps armatur i krom.
Veggmontert termostatstyrt armatur for hånddusj.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Spalten mellom dør og terskel bør økes eller monter ventil i dør slik at rommet for tilstrekkelig tilluft.

1. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert dobbel servantinnredning og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp og flissatt i 2013, og at det er ukjent oppbygning av tettesjikt/membran. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon eller beskrivelse av oppussing mm. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan kontrolleres grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Beige 30x45cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 33x33cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom under fliser samt noe bruksslitasje på fuger.
Det er stedvis for lite lokalt fall i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert gulvfliser med indikasjon på bom (hulrom under flis). Forholdet kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke uvanlig at dette forekommer, og det trenger ikke nødvendigvis ha umiddelbar betydning for funksjon. Over tid kan det imidlertid være en risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner. Det anbefales å følge med utviklingen. Tiltak kan vurderes ved endring i tilstand, som sprekkdannelser eller løse fliser. Eventuell utbedring vil normalt innebære lokal reparasjon eller utskifting av berørte fliser. Selger opplyser at reservefliser til 2. Underetasje -> Bad følger med salget.
Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



Tilstandsrapport

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt dobbelet servantskap med heldekkende vask og ett-greps armaturer i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen på badet er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Spalten mellom dør og terskel bør økes eller monter ventil i dør slik at rommet for tilstrekkelig tilluft.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er brukt eksisterende åpninger i vegger både under trapp og i bod fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i synlige flater uten å påvise unormale forhold.



Under trapp



I bod

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, kjøkkenøy og børstede stålplater på vegg. Hvit laminat benkeplate med planlimt rundt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Electrolux, kjøl/frys fra Beko, stekeovn i høyskap og platetopp fra Bosch samt veggmontert avtrekksvifte.

–

Noe bruksslitasje på kjøkkenfronter.

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er både rør i rør og skjulte vannrør av kobber.
Stoppekraner er plassert i luke i gulvet under trapp, i fordelerskap, under kjøkkenvask og på wc/vaskerom.

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.



Stoppekraner i luke i gulv under trapp



Stoppekraner kjøkken



Fordelerskap under trapp

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

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

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegg/vinduskarmer.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på wc/vaskerom.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i hall.

Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er et moderne sikringsskap med 35A hobedsikring og automatsikringer til 8 fordelerkurser. Slik jeg forstår det av tidligere takstrapport er dette utført og kontrollert i 2017 av Strøm Elektro

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, jeg vet ikke om noe annet. Strøm Elektro skal ha oppgradert elektrisk anlegg i 2017.

   Eneste av elektriske siden jeg flyttet inn har vært:
   2020-02-17 Hadde en elektriker (Oslo Vest Elektro) som hjalp til å flytte lampeoppheng i trapp til å være i taket i stedet for på sidevegg (Legger ved to dokument på dette)

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

   Skal være gjort i 2017 av tidligere eiere. Henviser til tidligere tilstandsrapport.

4. 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?
   Jeg kjenner ikke til noen avvik på det elektriske anlegget

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Kanskje kun en håndfull ganger i løpet av de seks årene jeg har bodd her, men da egentlig når det er generelle strømproblemer i området (har skjedd noen få ganger)

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Aldri som jeg vet om

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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

Tilstandsrapport

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

⚠ Radon

Beskrivelse

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger selv om boligen ligger i et området med moderat til lav risiko for Radon. Dette er for å være på den helt sikre siden. Ved eventuell deteksjon av radongass kan det da utføres tiltak mot radongass.

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

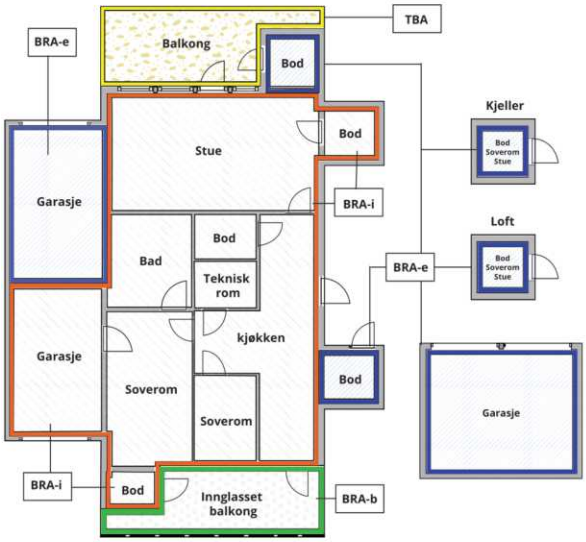
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Underetasje	50			50	8
2. Underetasje	50			50	7
Ekstern bod		6		6	
SUM	**100**	**6**			**15**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Underetasje	Vaskerom, stue, kjøkken		
2. Underetasje	Entré, hall m/trapp, bod, soverom, soverom 2, bad		
Ekstern bod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 8 m2 fra stue samt markterrasse på ca 7 m2 ved adkomst til leiligheten.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca 6 m2 (ca 5,5 m2 målbart grunnet skråtak.

Disposisjonsrett på boder er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Lettvegg til kjøkken, inne på vaskerom og i bod er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Martine Mulstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	292		0	3131.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asperudlia 10

Hjemmelshaver
Asperud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASPERUD BORETTSLAG	950010398		USBL	Mulstad Martine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
163	42 531	*31.12.2025*	371 925	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Asperud Borettslag i Bydel Søndre Nordstrand.
Leilighet over 2 plan med åpen stue/kjøkken løsning og 2 soverom samt både bad og vaskerom. Det er både markterrasse og balkong. Leiligheten i Asperudlia 10 har en rolig og familievennlig beliggenhet på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand. Området er trafikkskjermet med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til kollektivtransport, butikker, skoler og barnehager. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder med både strender og Østmarka i gang- og sykkelavstand. Dette gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra området er det enkel adkomst til Oslo sentrum via buss og tog fra Holmlia/Hauketo. Det tar rundt ti minutter å gå til både Holmlia og Hauketo stasjon, men innen få minutters gange har man også busstoppet Asperudåsen der 77B bussen går til Holmlia stasjon, og Skovbakken nord der 79 bussen går både til Holmlia og Hauketo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 3131 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6963,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Borettslaget har 274 parkeringsplasser tilgjengelig fordelt på to parkeringsanlegg og markplasser.
Det er avsatt 19+4 parkeringsplasser til gjester på Toppen og i Lia, og gjester kan parkere inntil 3 døgn etter registrering hos P-Service
Borettslaget har 6 felles ladeplasser for el-bil og ladbare hybridbiler på parkeringsområdene; 3 ved butikken på Asperudtoppen og 3 ved p-huset i Asperudlia. Det er også mulig å kjøpe privat ladestasjon til din parkeringsplass. I tillegg har Oslo kommune 10 ladestasjoner i bakken ned til Asperudlia.

Parkering koster fra 282 kr i måneden for markplass til 564 kr i måneden for parkering i garasje med tak. Per 26.05.2026 er det ledige parkeringsplasser i Lia garasjetak til 374 kr i måneden og Toppen markplass til 282 kr i måneden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2284080			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.05.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	20.05.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.05.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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/MT1670

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: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260271
Addresse	Asperudlia 10		
Postnr.	1258	Sted	OSLO
Selgers navn	Martine Mulstad		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring Asa

Polise/avtalenr.:

2284080

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

Av hvem og når?

Generell kontroll initiert av borettslaget for sjekke vannrør inn i bygget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det ble lagt noe tjære rundt noen vannrør under bakken, men hadde ikke hatt noe problemer knyttet til det tidligere så jeg tror det var mer forebyggende arbeid.

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

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:

Fasader ble oppgradert med isolasjon og de grå fasadesteinene rundt 2007, og vinduer ble byttet i 2019 før jeg flyttet inn av borettslaget. Maling av balkonger i 2020. Oversikt: https://asperud.lettstyrt.no/info_pages/6223

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt er gjort av borettslaget, så dersom man trenger mer detaljer kan de kontaktes og de burde være behjelpelige. Alle prosjekter og vedlikehold i Asperud borettslag kan man se her: https://asperud.lettstyrt.no/info_pages/6223

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

Av hvem?:

Eltel

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Installasjon av AMS-måler ble gjennomført

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

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

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)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Martine Mulstad*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag		**Vår ref.:**	127/163	**Fødselsdato eier:**	30.01.1993
Asperudlia 10		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO		**Eiere:**	Martine Mulstad		
Organisasjonsnr:	950 010 398	**Andelsnr:**	163		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 963**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 626
	Renter felleslån	1 491
	Avdrag felleslån	701
Tilleggsytelser:	Internett	145

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. 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. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 987**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 626
	Renter felleslån	1 497
	Avdrag felleslån	719
Tilleggsytelser:	Internett	145

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	369 070	Gjeld siste årsoppg.:	371 925
Klient ajourf. lån:	115 598 287	Klient gj. s. årsoppg.:	116 492 492

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90527196131, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 280

Saldo per 30.04.2026: 115 598 287

Andel av saldo: 369 071

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.08.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	371 925	Andre inntekter:	1 088
Annen formue:	42 531	Utgifter:	19 733		

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

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag	**Vår ref.:**	127/163	**Fødselsdato eier:**	30.01.1993
Asperudlia 10	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	**Eiere:**	Martine Mulstad		
Organisasjonsnr: 950 010 398				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 970
Andelsnr:	163	Partialobligasjonsnr:	163

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981
Gårds/bruksnr:	189/293
Bygningstype:	Småhus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2284080

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Fra og med oktober 2025 vil a-konto "Brensel/fjernvarme" og avregning avskaffes, og andelseier vil istedenfor motta månedlig faktura på faktisk forbruk.

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

Kabel-TV: Inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes 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:

Asperud Borettslag	**Vår ref.:**	127/163	**Fødselsdato eier:**	30.01.1993
Asperudlia 10	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	**Eiere:**	Martine Mulstad		

Organisasjonsnr: 950 010 398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Asperud Borettslag

Torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 i Holmlia kirke

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

usbl

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.

Velkommen til generalforsamling 2026

torsdag 21.mai 2026 i Holmlia Kirke (Ravnåsveien 28, 1254 Oslo)

Utlevering av stemmeseddel til årets generalforsamling gjøres mellom **kl. 17:15 – 17:50**
Møtet starter presist kl. 18:00. Det er ikke mulig å registrere seg etter at møtet er startet.

Innkallingen ligger tilgjengelig på www.asperud.no. De som må ha fysisk kopi kan møte opp på åpent styrekontor for dette, det samme gjelder utskrift av fullmaktsskjema. Denne nye praksisen er i tråd med USBLs sertifisering som Miljøfyrtårn.

Alle må vise legitimasjon for å få utlevert stemmeseddel. Alle fullmakter må leveres på papir, ferdigutfylt av den andelseier som gir fullmakten. Husk at du kun kan ha med 1stk fullmakt om du skal stemme for andre andeler i borettslaget vårt.

Viktige tidspunkt å huske



På generalforsamlingen vil det bli servert kaffe/brus og kake

Beboermøte etter GF

Styret for perioden som var vil etter generalforsamlingen invitere til informasjonsmøte etter GF. Det er da mulig å stille spørsmål som omhandler fellesskapet vårt, eller ytterlig informasjon rundt sakene på generalforsamlingen. Saker som berører enkeltpersoner bes tas opp på åpent styrekontor eller digitalt via www.asperud.no

Beboermøtet starter tidligere dersom generalforsamlingen avsluttes før kl. 20:00. Beboermøtet avsluttes senest kl. 21:30

Med vennlig hilsen
Styret i Asperud borettslag

Forretningsorden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Asperud Borettslag

Møtet finner sted torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Holmlia kirke, Ravnåsveien 28, 1254 Oslo

Registrering og utlevering av stemmeseddel kl. 17:15 - 17:50.
Møtet starter presist kl. 18:00.
Alle må vise legitimasjon for å få utlevert stemmeseddel.

Evt. fullmakt må leveres på papir og ferdig utfylt av den andelseier som gir fullmakten.

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.

Alle eiere oppfordres 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 Asperud Borettslag det kommende året.

Det oppfordres også til at andelseiere, 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
- 1.7 Godkjenning av forretningsorden

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om å endre reglene om naboutvalg i vedtektene
- 5.2 Forslag til vedtektsendring - Forretningsførsel

6 Valg

- 6.1 Valgkomiteens forslag medlemmer til styret
- 6.2 Valgkomteens forslag til varamedlemmer til styret
- 6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg
- 6.4 Styrets forslag til 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 på side 11-27.
Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt på side 28-34.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets hovedoppgave er å gjennomføre vedtak som er blitt fattet på generalforsamlingen, samt å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdi til beboernes beste.

Styrets forslag til honorar er uendret fra i fjor.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 600 000 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag om å endre reglene om naboutvalg i vedtektene

Endring av vedtektene om valg av naboutvalg. Sendt inn av Signe Christophersen, AT11, Berit Grønhaug, AÅ23, og Mari-Kristin Solberg, AÅ43

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: **Forslag om å endre reglene om naboutvalg i vedtektene**

Bakgrunn:

Det følger av borettslagets vedtekter punkt 8-1 sjette ledd at borettslaget skal ha «tre naboutvalg, ett for hvert av lagets delfelt, som skal bestå av inntil 5 medlemmer». Av sjuende ledd følger det at naboutvalgene velges «blant og av andelseierne i de enkelte delfelt», bortsett fra at «maksimalt to medlemmer [kan] være framleietakere». Videre framgår det at utvalgene «innen sin midte [velger] utvalgets kontaktperson».

Det går også fram av instruks for naboutvalgene (NU) at hvert naboutvalg skal velge en person som er ansvarlig for kontakt med styret.

Naboutvalg var tidligere regulert av borettslagsloven 1960 § 50 a. Her framgikk det blant annet at naboutvalgene skulle fungere som kontaktledd mellom styret og beboerne. Reglene er ikke videreført i den gjeldende borettslagsloven, som ble vedtatt i 2003, fordi ordningen var lite brukt i praksis.

I borettslaget vårt gjør naboutvalgene en viktig innsats for bomiljøet og trivselen, blant annet ved å arrangere dugnader og julegrantenninger, og ved å arbeide for at uteområdene er velholdte og trivelige. Naboutvalgene har i mange år blitt valgt av generalforsamlingen.

Forslagsstillers vurderinger:

Forslagsstiller foreslår at navnet «naboutvalg» endres til «bomiljøutvalg» for at det bedre skal gjenspeile utvalgets ansvar og oppgaver. Vi foreslår også flere endringer i reglene om sammensetning av utvalget.

Det viktigste forslaget er at generalforsamlingen skal velge ett felles bomiljøutvalg for hele borettslaget. Det er flere årsaker til dette forslaget. Etter vårt syn bør arbeidet med bomiljøet være felles for hele borettslaget. Dugnadene og julegrantenningene er allerede felles for hele borettslaget, og her vil ett felles utvalg bedre gjenspeile dagens praksis. Når det gjelder uteområdene, bør utvalgsmedlemmene heller vurdere hvor det er størst behov og best forutsetninger for å gjøre en innsats, enn å være talspersoner for området hvor de selv bor. Vi vil også peke på at det mange ganger har vært vanskelig å rekruttere medlemmer til naboutvalgene, spesielt i Asperudlia, og det er sårbart og uheldig for de som blir valgt, at noen få personer eller i verste fall én person kan ende opp med ansvaret for sitt delfelt alene. Hvis man har ett felles utvalg for hele borettslaget, er det flere som deler ansvaret, og som kan støtte hverandre.

Når det gjelder antall personer, foreslår vi at utvalget skal bestå av åtte til ti medlemmer. De siste årene har det vært valgt til sammen rundt 13 til 15 personer i naboutvalgene, men en del av de som har blitt valgt, har enten trukket seg eller ikke deltatt i arbeidet. Vi kan ikke se at det er behov for så mange medlemmer i ett utvalg, og antar at hvis vi reduserer antallet medlemmer, vil de som blir valgt, i større utstrekning følge opp. Kommunikasjonen bør også bli lettere med færre medlemmer. Vi vil understreke at det uansett antall medlemmer er en forutsetning at naboutvalgene/bomiljøutvalget får med seg andre beboere på å arbeide ute, på dugnader eller ved andre anledninger.

Det er viktig at alle delfeltene er representert i utvalget, fordi det er viktig at borettslaget som helhet blir ivaretatt, og man gjerne kjenner både uteområdene og beboerne der man bor, best. Vi foreslår at det bør være minst to medlemmer fra hvert delfelt. Forslaget om at dette skal være en «bør»-regel, innebærer at valg av bomiljøutvalg vil være gyldig selv om man ikke skulle ha funnet to egnede kandidater i alle delfeltene.

Etter de gjeldende vedtektene kan maksimalt to medlemmer,

trolig i hvert delfelt, være framleietakere. Slik vi forstår vedtektenes ordlyd, kan beboere som verken er andelseiere eller framleietakere, ikke være medlemmer i naboutvalgene. Vi ser ingen grunn til at beboere som for eksempel ektefeller, samboere eller voksne barn av andelseiere ikke skal kunne være medlemmer i bomiljøutvalget. Vi ser heller ingen grunn til at man skal telle hvor mange som er andelseiere og ikke, og viser til at en overvekt av ikke-andelseiere framstår som usannsynlig, og at vi heller ikke kan se noen risiko med dette, gitt bomiljøutvalgets ansvarsoppgaver. Vi foreslår etter dette bare en regel om at medlemmene skal bo i borettslaget. Denne regelen vil føre til at andelseiere som ikke bor her, ikke kan være medlemmer, men vi går ut fra at personer som ikke bor her, vanligvis heller ikke ville bidratt i utvalgsarbeidet.

Vi foreslår ingen endringer i det at utvalget velges for ett år og kan gjenvelges.

Naboutvalgenes arbeid og forholdet til styret er regulert i «Instruks for naboutvalgene (NU)», som etter hva vi forstår, er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i november 2006 og endret på de ordinære generalforsamlingene i 2007 og 2009. Vi foreslår å vise til denne instruksen i vedtektene, slik at den gjøres bedre kjent.

Vi foreslår at vedtektsendringene trer i kraft til den ordinære generalforsamlingen i 2027. Valget i år vil derfor skje etter gjeldende regler og praksis. Dersom det er behov for å endre instruksen, kan det gjøres på den ordinære generalforsamlingen i 2027.

Forslag

I vedtektenes punkt 8-1 gjøres følgende endringer:

Overskriften skal lyde:
Styre og bomiljøutvalg

Sjette ledd skal lyde:

(6) Laget skal ha ett bomiljøutvalg, som skal bestå av åtte til ti medlemmer. Det bør være minst to medlemmer fra hvert delfelt. Medlemmene i bomiljøutvalget skal bo i laget. Bomiljøutvalget velges av generalforsamlingen. Funksjonstiden skal være ett år. Medlemmene kan gjenvelges. Bomiljøutvalgets arbeid og forholdet til styret er regulert i instruks for naboutvalgene, som er vedtatt på generalforsamlingen i borettslaget.

Sjuende ledd oppheves.

Endringene trer i kraft til borettslagets ordinære generalforsamling i 2027.

Styrets innstilling: Forslaget er en oppdatering av vedtektene slik at de stemmer bedre overens med hvordan naboutvalgets arbeid utføres per i dag.

Styret har behandlet og endret noe i det opprinnelige forslaget.

Generalforsamlingen skal derfor stemme over begge forslagene.

Godkjennelse krever 2/3. flertall

6) Laget skal ha ett naboutvalg, som skal bestå av inntil 15 medlemmer. Det bør være minst to medlemmer fra hvert delfelt. Medlemmene i naboutvalget skal bo i laget. Naboutvalgets velges av generalforsamlingen. Funksjonstiden skal være ett år. Medlemmene kan gjenvelges. Naboutvalgets arbeid og forholdet til styret er regulert i instruks for naboutvalgene, som er vedtatt på generalforsamlingen i borettslaget.

Sjuende ledd oppheves.

Endringene trer i kraft til borettslagets ordinære generalforsamling i 2027.

5.2 Forslag til vedtektsendring - Forretningsførsel

Forslagsstiller: Styret

Vedtakskrav: 2/3 flertall

Dagens vedtekter slår fast at:
"Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører."
Dette innebærer at valg av forretningsfører er låst i vedtektene, og et skifte krever 2/3 flertall på generalforsamlingen, jf. vedtektenes § 12-1 om vedtektsendringer.

I praksis gjør dette det krevende å tilpasse seg nye behov, prisendringer, ambisjoner eller krav til leveranser. I store borettslag – som Asperud med 341 enheter – gir utviklingen i markedet betydelige muligheter for mer moderne drift, bedre digitale systemer og mer kostnadseffektiv administrasjon. Å være låst til én forretningsfører i vedtektene er derfor både uvanlig og lite fleksibelt sammenlignet med andre borettslag i Oslo.

Styret mener derfor at borettslaget bør ha mulighet til selv å velge den forretningsfører som til enhver tid gir best kvalitet, pris og leveranse, uten å måtte gjøre vedtektsendringer hver gang.

Styret skal sikre at forretningsfører har nødvendig kompetanse, kapasitet og systemer for å ivareta borettslagets økonomi, regnskapsføring og administrative drift.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

Det foreslås å endre § 1-2 (2) og legge til ett nytt punkt (3) på følgende måte:

Endre § 1-2 (2) – Forretningsførsel
«Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL.»

Ny § 1-2 (3) – Forretningsførsel
(3) «Borettslaget skal ha forretningsfører, som velges av styret.»

Styrets innstilling: Styret har vedtatt å fremme saken for GF. Forslaget foreslås vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Mortensen (2024-2026)
Styremedlem, Yngve Johannessen (2024-2026)
Styremedlem, Jan-Erich George Raastad (2025-2027) - ikke på valg
Styremedlem, Steinar Bremnes (2025-2027) - ikke på valg
Styremedlem, Sandra Sæther (2025-2027) - ikke på valg
Styremedlem, Audun Svinning (2025-2027) - ikke på valg

Varamedlem, Bernt Ivar Gulbrandsen (2025-2026)
Varamedlem, Trine Elisabeth Tollefsen (2025-2026)
Varamedlem, Sissel S. Jacobsen (2025-2026)

6.1 Valgkomiteens forslag medlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller på valg av styreleder:

Forslag til vedtak: Karin Mortensen (AÅ) foreslås gjenvalgt for 2 år

Valgkomiteen innstiller på valg av 1 styremedlem:

Forslag til vedtak: Yngve Johannessen (AÅ) foreslås gjenvalgt for 2 år

6.2 Valgkomteens forslag til varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og alle tre varamedlemmene er på valg.

Valgkomiteen innstiller på valg av følgende tre varamedlemmer:

Forslag til vedtak: Bernt Gulbrandsen (AT) foreslås gjenvalgt for ett år .
Sissel S. Jacobsen (AT) foreslås gjenvalgt for ett år.
Martin Torp (AL) foreslås valgt for ett år.

6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg

Forslag til vedtak: AL:
Hild Danielsen, Marc Smets (ny), Gulnur Demibas (ny), Elfrid Krossbakken (ny)

AT:
Turid Lunder, Malin Karstensen (ny), Camilla Buzzi (ny), Kai Salvesen (ny), Markus Johannes Lassen (ny)

AÅ:
Lars Søyland, Dora Pettersen, Airin Lyshaug (ny), Aurora Danenbarger (ny), Anne Grete Åsen (ny)

6.4 Styrets forslag til valgkomite

Forslag til vedtak: Signe Christoffersen (AT) gjenvalg
Mari-Kristin Solberg (AÅ) gjenvalg
Berit Grønhaug (AÅ) gjenvalg
Jan Munch (AL) ny

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**11 357 274**	**6 080 245**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 289 453	3 384 279
Tilbakeføring av avskrivning	233 142	169 449
Kjøp / salg anleggsmidler	1 100 698	-3 710 692
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 407 731	5 433 992
B. Årets endring disponible midler	**215 561**	**5 277 028**
C. Disponible midler	**11 572 835**	**11 357 274**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	13 860 848	15 154 211
Kortsiktig gjeld	-2 288 014	-3 796 937
C. Disponible midler	**11 572 835**	**11 357 274**

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

Resultatregnskap 2025 Asperud Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	25 786 639	22 883 351	25 917 845	27 798 112
Leie forretningslokaler	1	72 000	72 000	144 000	72 000
Sum leieinntekt		**25 858 639**	**22 955 351**	**26 061 845**	**27 870 112**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	19 750	466 066	100 000	25 000
Sum annen inntekt		**19 750**	**466 066**	**100 000**	**25 000**
Sum inntekt		**25 878 389**	**23 421 417**	**26 161 845**	**27 895 112**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	92 268	84 600	85 000	84 600
Styrehonorar	3	600 000	600 000	600 000	600 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	233 142	169 449	0	190 852
Driftskostnad					
Energikostnad		263 076	350 418	350 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	2 017 642	2 007 305	1 880 000	2 083 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 582 072	4 213 822	4 746 000	4 701 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	60 408	75 671	62 000	65 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	82 524	87 802	35 000	62 000
Reparasjon og vedlikehold	8	7 144 490	2 769 421	6 030 000	7 540 000
Revisjonshonorar		21 326	20 063	21 000	22 000
Forretningsførerhonorar		425 060	409 105	425 000	445 000
Andre honorar	9	2 525	84 468	140 000	5 000
Kontorkostnad		12 120	11 638	19 000	18 000
TV/bredbånd		1 553 200	1 464 880	1 511 000	1 624 000
Kontingent og gaver		127 970	126 600	122 000	144 000
Forsikring		1 443 038	1 305 861	1 505 000	1 590 000
Andre kostnader	10	51 778	43 996	30 000	43 000
Sum kostnad		**18 712 639**	**13 825 098**	**17 561 000**	**19 517 452**
Driftsresultat		**7 165 750**	**9 596 318**	**8 600 845**	**8 377 660**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		340 623	254 626	0	0
Rentekostnad		6 216 921	6 466 665	6 540 000	5 590 000
Netto finansposter		**5 876 298**	**6 212 039**	**6 540 000**	**5 590 000**
Årsresultat		**1 289 453**	**3 384 279**	**2 060 845**	**2 787 660**
Overført til/fra annen egenkapital		1 289 453	3 384 279	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 289 453**	**3 384 279**	**0**	**0**

Balanse 2025 Asperud Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 137 743	3 137 743
Bygninger	4	138 435 324	138 435 324
Påkostninger	4	1 812 677	2 933 209
Garasjer	4	7 533 709	7 533 709
Andre fellesanlegg	4	35 225	39 921
Andre driftsmidler	4	1 712 562	1 921 174
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	5 100	5 100
Sum anleggsmidler		**152 672 340**	**154 006 180**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		645 792	85 471
Kundefordringer		17 031	99 405
Kostnader til avregning		451 144	1 307 454
Fordringer skader	12	120 199	126 516
Andre kortsiktige fordringer		280 595	182 463
Forskuddsbetalte kostnader		1 617 895	1 492 023
Innestående konsernkonto og bank		10 728 193	11 860 880
Sum omløpsmidler		**13 860 848**	**15 154 211**
SUM EIENDELER		**166 533 189**	**169 160 391**

Balanse 2025 Asperud Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		34 100	34 100
Sum innskutt egenkapital		**34 100**	**34 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 421 408	-17 710 861
Sum opptjent egenkapital		**-16 421 408**	**-17 710 861**
Sum egenkapital	**13**	**-16 387 308**	**-17 676 761**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	116 492 493	118 900 224
Borettsinnskudd		64 139 990	64 139 990
Sum langsiktig gjeld		**180 632 483**	**183 040 214**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		33 562	38 577
Leverandørgjeld		1 736 616	1 909 527
Skyldig off. myndigheter		102	0
Påløpne renter		30 958	0
A konto til avregning		0	1 194 576
Annen kortsiktig gjeld		486 776	654 258
Sum kortsiktig gjeld		**2 288 014**	**3 796 937**
Sum gjeld		**182 920 497**	**186 837 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**166 533 189**	**169 160 391**
Pantstillelser	15	180 632 483	183 040 214

Sted:_____ Dato:_____

Karin Mortensen Styreleder	Audun Svinning Styremedlem	Yngve Johannessen Styremedlem
Sandra Tanita Engebråten Sæther Styremedlem	Jan-Erich George Raastad Styremedlem	Steinar Bremnes 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.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	15 118 080	12 146 208
3609 Leie parkering	1 129 111	1 003 933
3617 Vask av oppganger	252 180	243 840
3618 El-bil inntekter	0	17 803
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	593 340	525 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 206 346	6 418 802
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 487 582	2 527 625
3605 Leie forretningslokaler	72 000	72 000
Sum	**25 858 639**	**22 955 351**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Salg av nøkler og portåpnere	8 050	18 300
3990 Andre driftsinntekter	11 700	447 766
Sum	**19 750**	**466 066**

Inntekt på konto 3990 gjelder et restbeløp etter måleravregning for 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	6 000	0
5150 Påløpne feriepenger	720	0
5400 Arbeidsgiveravgift	85 446	84 600
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	102	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	600 000	600 000
Sum	**692 268**	**684 600**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.01.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Garasje	Ballbinge	El-bil ladere 3 stk	Opplegg strøm el-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 137 743	138 435 324	7 533 709	898 750	93 750	95 642
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 137 743	138 435 324	7 533 709	898 750	93 750	95 642
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	898 750	86 719	95 642
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 137 743	138 435 324	7 533 709	0	7 031	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	39 945	9 375	0
Anskaffelsesår :	1986	1981	1981	2010	2016	2018
Antatt levetid i år :				15	10	5

	Opplegg strøm el-bil ladere	Graving kameraovervåki	Lekestativ	Energimålere	Søppelskur	Infrastruktur for elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 222	190 611	98 201	1 063 854	297 500	2 374 625
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	200 105
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 222	190 611	98 201	1 063 854	297 500	2 574 730
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	13 876	142 965	49 583	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	49 100	0	0	1 300 803
Bokført verdi pr.31.12:	100 222	190 611	35 225	920 888	247 917	1 273 927
Årets avskrivninger :	0	0	4 697	71 294	19 833	0
Årets nedskrivninger :	0	0	0	0	0	1 300 803
Anskaffelsesår :	2019	2019	2023	2023	2023	2024
Antatt levetid i år :			10	15	15	

	Iloq digitalt låsssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	879 972
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	879 972
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	95 330
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	784 642
Årets avskrivninger :	87 997
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

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

Borettslaget består av 341 andeler og 2 næringsseksjoner. Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 67 550 kvm. G.nr 189, b.nr 288, 292, 293 og 294 og ligger i Oslo Kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 187 508	1 203 783
6360 Annet renhold	195 409	141 334
6361 Fast renhold	284 111	254 475
6362 Skadedyrutryddelse	60 240	64 096
6391 Snømåking/strøing/feiing	118 787	180 817
6392 Containerleie/tømming	88 515	70 398
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	83 071	92 402
Sum	**2 017 642**	**2 007 305**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Nettside/Lett Styrt/Microsoft 365	60 408	75 671
Sum	**60 408**	**75 671**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	25 547	16 418
6540 Inventar	27 033	2 979
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 989	67 154
6552 Driftsmateriell	11 954	1 251
Sum	**82 524**	**87 802**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 207 990	315 186
6602 Vedlikehold VVS	3 715 760	332 575
6603 Vedlikehold elektro	254 062	250 311
6605 Vedlikehold fellesanlegg	130 027	81 556
6611 Vedlikehold heiser	23 003	125 094
6613 Vedlikehold parkeringsplass og garasjer	253 783	991 029
6614 Vedlikehold uteområde	89 504	84 645
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 319	108 955
6619 Vedlikehold butikk og kantine	0	8 936
6620 Vedlikehold utstyr	0	1 336
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	47 950	31 183
6630 Egenandel forsikring	10 000	40 000
6641 Malerarbeider	68 284	17 184
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	20 690	26 250
6648 Vedlikehold dører og vindu	51 379	289 786
6667 Varmeprosjekt (GF-55)	0	65 396
6690 Rehab. inngangsparti i Lia	1 261 739	0
Sum	**7 144 490**	**2 769 421**

Kostnad på konto 6601 gjelder i hovedsak drenering og arbeid på boder.
Kostnad på konto 6602 gjelder i hovedsak montering av stoppekraner og vannmålere.
Kostnad på konto 6690 gjelder i hovedsak malerarbeid.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	0	13 027
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 525	20 300
6720 Juridisk honorar	0	5 091
6730 Teknisk honorar	0	1 875
6750 Vakthold	0	44 175
Sum	**2 525**	**84 468**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	19 125	25 662
7719 Møter, div styret	10 277	6 742
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 119	4 091
7770 Betalingskostnader	4 708	1 903
7772 Omkostninger inkasso	1 280	579
7773 Omkostninger innkreving	13 270	6 591
7795 Husleietap	-2	-1 572
Sum	**51 778**	**43 996**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Fordringer skader

Saldo på konto 1569 gjelder kostnader relatert til pågående forsikringssaker. Dette følges opp av styret.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	34 100	0	34 100
Sum innskutt egenkapital	**34 100**	**0**	**34 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-17 710 861	1 289 453	-16 421 408
Sum opptjent egenkapital	**-17 710 861**	**1 289 453**	**-16 421 408**
Sum egenkapital	**-17 676 761**	**1 289 453**	**-16 387 308**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av hisorisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90527196131**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.85 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.08.2049
Opprinnelig lånebeløp:	120 000 000
Lånesaldo 01.01:	118 900 224
Avdrag i perioden:	2 407 731
Lånesaldo 31.12:	**116 492 493**
Saldo 5 år frem i tid:	101 598 862

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527196131	2	636 090	1 272 180
	13	481 316	6 257 108
	4	459 786	1 839 144
	10	438 374	4 383 740
	45	435 231	19 585 395
	12	426 153	5 113 836
	3	422 665	1 267 995
	8	418 242	3 345 936
	27	402 882	10 877 814
	26	371 926	9 670 076
	13	368 203	4 786 639
	17	354 236	6 022 012
	40	328 287	13 131 480
	1	302 918	302 918
	9	299 077	2 691 693
	7	282 320	1 976 240
	22	260 559	5 732 298
	1	249 736	249 736
	1	249 035	249 035
	1	239 726	239 726

Langsiktig gjeld

22	239 261	5 263 742
1	237 863	237 863
8	228 089	1 824 712
4	222 968	891 872
27	219 477	5 925 879
8	210 982	1 687 856
6	187 942	1 127 652
1	182 763	182 763
2	177 584	355 168

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	116 492 493
Innskuddskapital	64 139 990
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**180 632 483**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**150 954 678**

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

Resultat og balanse med noter for Asperud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Asperud Borettslag

Styreleder	Karin Mortensen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Jan-Erich George Raastad (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Audun Svinning (sign.)	19.04.2026
Styremedlem	Yngve Johannessen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Sandra Tanita Engebråten Sæther (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Steinar Bremnes (sign.)	28.03.2026

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 Asperud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Asperud 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: KFR82-UIRSK-KRGEI-FY00M-XLMPY-E7U48

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: KFR82-UIRSK-KRGEI-FY00M-XLMPY-E7U48

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-20 13:02:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KFR82-UIRSK-KRGEI-FY00M-XLMPY-E7U48

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.

ÅRSMELDING FOR 2025-2026

Generelt om borettslaget

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

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

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL og revisor er KPMG.

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamlingen har borettslagets hatt følgende tillitsvalgte:

Styret

Leder	Karin Mortensen	AÅ
Nestleder	Steinar Bremnes	AT
Styremedlem	Yngve Johannessen	AÅ
Styremedlem	Jan-Erich Raastad	AT
Styremedlem	Audun Svinning	AÅ
Styremedelm	Sandra Tanita Engebråten	AÅ
Varamedlem	Bernt Ivar Guldbrandsen	AT
Varamedlem	Sissel Schmelding Jacobsen	AÅ
Varamedlem	Trine Tollefsen	AL

Valgkomité

Martin Torp D`Alessandro (AL)
Mari-Kristin Solberg (AÅ)
Signe Christophersen (AT)
Berit Grønhaug (AÅ)

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

Tall fra styreperioden

Antall styremøter	: 15	Antall eposter til styret i 2024	: 5016
Antall saker på styremøtene	: 78	Antall eposter til styret i 2025	: 3953
Antall nye andelseiere	: 22	Antall parkeringsplasser	: 280
Antall bruksoverlatinger	: 2	Antall ledige parkeringsplasser	: 7
Antall dugnader	: 2	Antall naboutvalgsmøter	: 3
Antall samtaler i Lettstyrt	: 720	Antall medlemmer i naboutvalget	: 15
Antall skrotinnsamlinger	: 1		

Styrets hovedoppgaver og ansvar

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

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

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

HMS – helse, miljø og sikkerhet
Det er i styreperioden gjennomført HMS ettersyn på lekeplassene.
Det er i styreperioden gjennomført oppfølging av «Brannteknisk tilstandsanalyse» fra 2022. Sammenkoplede brannvarslere i blokkene ble montert i 2022. For å sikre at borettslagets forebyggende brannvern er iht. gjeldende standard, fikk vi i oktober 2022 gjennomført en «Brannteknisk tilstandsanalyse» for hele borettslaget. I løpet av 2025/2026 er det tilrettelagt for sykkel og el-sykkelparkering i sikre soner. og en handlingsplan de neste årene er laget. Det er etablert en beredskapsplan for borettslaget.

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

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

Vaktmester er en viktig person i arbeidet med å ivareta bygningene. Han utfører løpende alle oppgaver som ikke krever fagfolk, og videresender arbeid til fagfolk som for eksempel rørlegger, låsesmed og snekker.

I perioden har vi slutført elbilprosjektet, Lia repoer og bytte av vinduer og balkongdører pågår. Dette prosjektet har vært pågående fra GF 2018.

I perioden er det satt opp ny levegg og nye boder ved Lia 8 – 12.

Forsikringspremien økte med 13,24 % i 2024 og 10,5 % i 2025 og 10% i 2026 som følge av mange kostbare forsikringssaker.

Økonomi

Borettslagets økonomi har vært under press siden 2018, men er nå noe bedret. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1 289 453. Dette er et overskudd som er før betaling av avdrag på kr. 2 407 731 til banken. Likviditetsmessig ble det derfor en planlagt forverring av likviditet på 1 118 278.

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

Sum inntekter	**25 878 389**
Fradrag for renteinntekter	6 216 921
Fradrag for avdrag	2 407 731
Sum driftsinntekter	**17 253 737**
Driftskostnader	18 712 639
Finansinntekter (renter)	340 623
Driftsresultat underskudd	**1 118 279**

Pantegjelden var ved årsslutt 116,5 Millioner. Borettslaget har med det en moderat lånebelastning som gir god sikker trygghet for økte renter.

Borettslaget har en bedret likviditet gjennom nedbetaling av lån i perioden, og vi har god lånekapasitet siden bygningsmassen har stor verdi. Den negative egenkapitalen er i perioden redusert fra –17,7 millioner til –16,4 millioner.

For 2025 har gjennomsnittlige
- Prisveksten 4,2%.
- Forsikringene økt med 10,5 %.
- Renovasjon, vann og avløpavgiftene fra Oslo kommune økt med 8,8 %.

Renovasjon, vann og avløp er en av våre største utgiftsposter og Oslo kommune har varslet tilsvarende økninger i årene som kommer også.

Vi har økt felleskostnadene i perioden for å demme opp for disse økte kostnadene, slik at vår likviditet gradvis forbedres.

Fremtidige styrer må følge med på endringer i utgiftspostene og justere felleskostnadene for å sikre sunn økonomisk styring av borettslaget og sikre en god finansiering av vedlikeholdsbehov.

Prosjekter i styreperioden

Prosjekt	2023	2024	2025	Totalsum
Elbil lading		2 668 628	-1 100 698	1 567 930
Lia inngangspartier	158 233	33 779	1 261 739	1 453 750
StoppekranerVVS			3 468 137	3 468 137
VinduDører	53 538	351 683		405 221

Elbil lading
Borettslaget har 6 ladepunkter, tre på Asperudtoppen og tre i Asperudlia.
Oslo kommune har 10 ladepunkt langs Asperudveien.

Vi har i perioden avsluttet el-bil prosjektet og mottatt støtte fra Oslo kommune. Andelseiere kan kjøpe sin private ladestasjon som blir koblet til anlegget, hvor strømkostnaden blir fakturert gjennom strømleverandøren Aneo.

Lia inngangspartier

Prosjektet var med på planene fra 2018, men har vært mer komplisert og mer kostnadskrevende enn planlagt. Nå er det omsider utført med en tilfredsstillende måte med riktig avrenning vekk fra bygningskropp og nytt dekke som skal vare i mange år.
På høsten 2024 ble arbeid med rehabilitering av inngangspartiene i 2 etasje påbegynt. På grunn av dårlig vær ble arbeidet utsatt til våren 2025, og vi byttet leverandør til dette arbeidet.
Både gulv, gjerde, tak og takrenner er rehabilitert, så alle inngangspartiene er som nye og skal holde i mange år. Dessuten er dårlige vegger og dører i 1. etasje skiftet.

Ny levegg i Lia
I perioden er det satt opp ny levegg og nye boder ved Lia 8 – 12.

Stoppekraner VVS

Generalforsamlingen ønsket individuell avlesning av varmtvann. I forbindelse med dette fikk vi byttet stoppekraner i prosjekt sammen med Hafslund Celecio. Oktober 2025 var første måned med måling. Fra et fast månedsbeløp vil nå alle andeler få individuell avlesing som varierer med forbruk pr måned og priser som varierer med gjennom året.

Vinduer og Dører
I perioden er det lagt ned arbeider med å kartlegge behov for bytte av dører og vinduer.
Våren 2025 vil vi bytte de fleste av resterende vinduer og dører fra 2003, og mange dårlige vinduer fra perioden 2007—2009, til sammen cirka 225 stk. Nåværende prosjekt startet i 2018 hvor det ble besluttet å installere vedlikeholdsfrie PVC vinduer med forventet levetid på 30 år.
Vår samarbeidspartner er Palmgren AS, og Vaktmester vil ha prosjektledelse sammen med styreleder.

Beredskapsplan og brannsikring

I styreperioden har styret arbeidet med å lage en beredskapsplan. Denne er nå publisert på asperud.no.
Det er opparbeidet nye sykkelparkeringssteder for å gi sikker oppbevaring av el-kjøretøy uten skilter samt vanlige sykler som er til hinder for rømning.

I blokkene AT64, 67 ,68 og 69 er det montert nye branndører som i tilfelle brann, skal hindre røyk i oppgangen.

Annet arbeid i styreperioden

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

Styret har selv ivaretatt all administrasjon av borettslaget og drift av styrekontoret. Det har i gjennomsnitt vært 60 samtaler på Lettstyrt i måneden i styreperioden.

Gartnertjenester
Borettslaget har gartneravtale med Lien Trefelling og Trepleie AS. Styret har hatt befaring med gartner og planlagt klipping/beskjæring av busker på fellesområdene samt sprøyting av hellelagte partier for å motvirke mose og ugress.

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

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

Parkeringsanlegg
Det er 280 parkeringsplasser tilgjengelig for andelseierne, og det har i hele perioden vært godt belegg på plassene. Pr dags dato er det 7 ledige parkeringsplasser. På ventelisten er det 26 personer som ønsker å bytte plass. Det er et økende behov for større plasser.

Parkeringskontroll
P-service AS kontroll av at parkeringsbestemmelsene på borettslagets område blir overholdt.
Det er innført plikt til å registrere gjester via nettside fra P-service. Erfaringene hittil er gode, men styret arbeidet også med å forbedre systemene og gjøre dem mer brukervennlige.

Trappevask
Ren Service AS leverer trappevask i blokkene våre som et ledd i vedlikeholdsplanen for bygningsmassen. I vinterhalvåret har Ren Service også utført feiing før vask av trapper og ganger. Dette har gjort renholdet bedre og mer tilfredsstillende for beboerne. Den månedlige kostnaden for andelseierne i blokkene er ikke øket.

TV og Internett
Viken Fibernett AS leverer Internett og TV tjenesten fra Altibox på vårt fibernettverk.

Skrotinnsamling
Mange beboere har ønsket at styret igjen organiserer skrotinnsamlinger. Ordningen er viktig for de beboere som ikke har bil og ikke får levert saker på Grønmo. I april organiserte vi en skrotinnsamling, den vil bli evaluert i ettertid, og dersom alt gikk bra og ordningen ikke ble misbrukt, kan skrotinnsamling bli vanlig tiltak igjen.

Naboutvalg

Organisering
Naboutvalget (NU) har i perioden bestått av 11 beboere, fordelt på to grupper med hovedansvar for arrangementer og uteområder. Gruppene har representanter fra alle tre delfelt; Toppen, Lia og Åsen, og egne kontaktpersoner mot styret.

Det er i perioden gjennomført to fellesmøter mellom styret og NU, samt flere møter med kontaktpersonene for delfeltene. NU har fungert som bindeledd mellom beboerne og styret, og har oppfordret beboere til å komme med forslag til tiltak som kan bidra til å styrke trivsel og miljø i borettslaget.

Dugnader
NU sin utegruppe har hatt ansvar for planlegging og gjennomføring av vår- og høstdugnad. Vaktmester har blåst og samlet grus, noe som har gjort dugnadsarbeidet enklere å gjennomføre. NU har fått ny redskapsbod i Lia, og arbeidet med å rydde og organisere boden i Åsen har fortsatt gjennom perioden. På Toppen er det gjennomført oppgraderinger av bed ved styrekontoret og beplantning av bed ved gjesteparkeringen. Ved disse tiltakene er det benyttet avleggere og eksisterende planter fra området, noe som har vært et kostnadsbesparende og miljøvennlig initiativ. Utegruppa har også fulgt opp skjøtsel av de små skogområdene på Toppen. Den samlede innsatsen fra Naboutvalgets medlemmer og borettslagets beboere har bidratt både til velstelte fellesområder og godt samhold i borettslaget.

Arrangementer
Arrangementsgruppa har som tidligere stått for servering under dugnadene, med kafé som holdt åpent gjennom hele dagen. Det er i tillegg arrangert sommerfest for alle beboere på lekeplassen på Asperudtoppen, med godt oppmøte og hyggelig stemning. Første søndag i advent ble det gjennomført julegrantenning, en samling som har etablert seg som en hyggelig tradisjon for store og små i borettslaget.

Styrets tanker fremover

Innledning

Drift, vedlikehold og utvikling av andelslagets bygningsmasse og fellesarealer, er den viktigste oppgaven styret skal arbeide med. I 2026 vil vi bestille en utførlig tilstandsanalyse av takene på blokker og lavblokker/småhus.

Styrets rolle og effektivisering av oppgaver

Styret ser det som nødvendig å effektivisere driften av borettslaget for å redusere den høye arbeidsbelastningen på styrets medlemmer. Dette arbeidet vil videreføres i 2026.

Heftet "Velkommen til Asperud" er tilgjengelig under praktisk informasjon på hjemmesiden og inneholder informasjon og gode tips som kan løse utfordringer.

Styret vil arbeide med forbedring av informasjonen som er tilgjengelig på "Beboerguide A-Å" som fins under praktisk informasjon på hjemmesiden.

Styret vil også legge ut informasjon på «nyheter» om det arbeid som utføres løpende og om andre viktige saker.

I 2025 har borettslaget hatt et godt samarbeid med Vaktmester og forbedret samarbeidet med våre faste leverandører. Det at vi har en fast vaktmester, har vært en effektivisering av arbeidet i borettslaget, og en økonomisk besparelse.

Samtidig ser vi, at det ved større prosjekter vil være nødvendig med profesjonelle prosjektledere, som har kompetanse på de bygningsmessige prosjekter som må iverksettes de kommende årene.

Styret vil innhente anbud på større vedlikeholdsarbeider i 2026.
Takrenner og nedløpsrør fungerer dårlig på enkelte bygg. Dette lar seg ikke utbedre uten større utbedring av takkonstruksjonen.

Avsluttende ord

Styret takker engasjerte beboere og naboutvalgene for positive bidrag til fellesskapet. Dette er en trend vi håper fortsetter, og som gjør det givende å påta seg verv i borettslaget. Sammen bidrar vi til det hyggelige nabolaget vi ønsker å ha, og for verdens flotteste plass å bo på.

Oslo, 21. April 2026
Styret i Asperud Borettslag

Karin Mortensen /s/ *Styreleder*	Steinar Bremnes /s/ *Nestleder*	Sandra Tanita Engebråten Sæther /s/ Styremedlem
Yngve Johannessen /s/ *Styremedlem*	Audun Svinning /s/ *Styremedlem*	Jan-Erich Raastad /s/ *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 Torsdag 21.05.2026.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Asperud Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Holmlia kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hege Jorid Strand

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 49
Antall fremlagte fullmakter: 8
Totalt: 57

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

1.7 Godkjenning av forretningsorden

Vedtak:
Forretningsorden ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkallingen. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Å være styreleder eller styremedlem i det største borettslaget i Søndre Nordstrand er både interessant og givende, men styrevervet innebærer også mange plikter og et stort ansvar. Styrets hovedoppgave er å gjennomføre vedtaket som har blitt fattet på generalforsamlingen, samt å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdi til beboernes beste. Styrets forslag til honorar er uendret fra i fjor. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 600 000 godkjennes.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 600 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beredskap ved strømbrudd. Sendt inn av Trond Herluf Evensen, AT29

Jeg har hatt kontakt med Hafslund (leverandør av fjernvarme) for å få oversikt over konsekvensen av et langvarig strømbrudd. De opplyste at de har en viss redundans i tilførselen av varmt vann hvis f.eks. Holmlia varmesentral skulle falle ut. Andre varmesentraler i Oslo kan trappe opp produksjonen som erstatning. Hafslund påpekte imidlertid at varme ikke ville kunne tas inn på våre sekundærsløyfer fordi vi ikke har nødstrømaggregat til å drive varmeveksler m.m. Styret i Asperud bl. har opplyst at ved "frafall av varme som ikke kan repareres i løpet av kort tid, har Hafslund plikt til å stille med manuelle varmesentraler som kan opprettholde tilførselen av varme". Trygghet i- og ved forberedelse til eventuell krise, handler om kjennskap til konsekvensene av et langvarig strømbrudd på Asperud. Det antas dessuten at Hafslund ikke disponerer et stort antall "manuelle varmesentraler" hvis f.eks. hele Holmlia skulle miste strømmen i lang tid om vinteren.

Forslag til vedtak:
Med fokus på opprettholdelse av varme i boligene ved et langvarig strømbrudd på Asperud, presenterer styret i Asperud bl. en detaljert oversikt over muligheter før vinteren 25/26. Informasjonen bør hensynta diverse scenarioer som bortfall av strøm på Asperud til bortfall for f.eks. hele bydelen.

Styrets innstilling:
Styret anerkjenner behovet for informasjon om beredskap og vil ta dette forslaget med videre. Alle tiltak må vurderes nøye opp mot praktiske, tekniske og økonomiske rammer, og alltid være i tråd med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal så raskt som mulig publisere en beredskapsplan på hjemmesiden vår, og gjennomføre tiltak som er innenfor både praktiske, tekniske og økonomiske rammer. Det skal også vurderes om endringer i husordensreglene skal gjennomføres og presenteres på neste generalforsamling.

Styret anbefalte generalforsamlingen å stemme for styrets vedtak i saken.

På generalforsamlingen ble saken diskutert, oppsummert i det følgende:

Forslagsstiller Trond Herluf Evensen presenterte sin sak og sitt forslag til vedtak. I tillegg tok også flere andre andelseiere ordet i saken. Styret presenterte også sitt synspunkt i sin innstilling og sitt forslag til vedtak.

Det ble konkludert med en ytterligere konkretisering av styrets forslag til vedtak. Dette ble også bifalt av forslagsstiller Evensen slik at generalforsamlingen stemte over følgende endret forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal så raskt som mulig publisere en beredskapsplan på hjemmesiden vår, og gjennomføre tiltak som er innenfor både praktiske, tekniske og økonomiske rammer. Det skal også vurderes om endringer i husordensreglene skal gjennomføres. Styret presenterer dette som en sak på neste generalforsamling.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valgkomiteens forslag til medlemmer til styret

Valgkomiteen presenterte sitt arbeid samt sin innstilling på valg av fire styremedlemmer, følgende:

Steinar Bremnes (AT) ble foreslått gjenvalgt for 2 år
Jan-Erich George Raastad (AT) ble foreslått gjenvalgt for 2 år
Sandra Sæther (AÅ) nytt medlem for 2 år
Audun Svinning (AÅ) nytt medlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Bremnes for 2 år
Valgt ble: Jan-Erich George Raastad for 2 år
Valgt ble: Sandra Sæther for 2 år
Valgt ble: Audun Svinning for 2 år

6.2 Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og alle 3 varamedlemmene var på valg. Valgkomiteen presenterte sitt arbeid samt sin innstilling på valg av tre varamedlemmer, følgende:

Bernt Gulbrandsen (AT) ble foreslått gjenvalgt for 1 år
Trine Tollefsen (AL) ble foreslått gjenvalgt for 1 år
Sissel Jacobsen (AT) nytt medlem for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Bernt Gulbrandsen for 1 år
Valgt ble: Trine Tollefsen for 1 år
Valgt ble: Sissel Jacobsen for 1 år

6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg

Valgkomiteen innstilte på følgende kandidater:

AL: Martin Torp, Hild Danielsen, Airin Lyshaug, Thea Winger (ny), Jan Munch (ny)
AT: Kristin Hernandez Nor, Turid Lunder, Marlin Karstensen (ny), Hashem Jafari (ny), Ina Rafner (ny)
AÅ: Elizabeth Bolstad, Cathrine Anderssen, Lars Søyland, Nina Eikhovd, Dora Pettersen (ny)

Vedtak:

Valgt ble:
AL: Martin Torp, Hild Danielsen, Airin Lyshaug, Thea Winger (ny), Jan Munch (ny)
AT: Kristin Hernandez Nor, Turid Lunder, Marlin Karstensen (ny), Hashem Jafari (ny), Ina Rafner (ny)
AÅ: Elizabeth Bolstad, Cathrine Anderssen, Lars Søyland, Nina Eikhovd, Dora Pettersen (ny)

6.4 Styrets forslag til valgkomite

Styret foreslo gjenvalg av alle i valgkomiteen:

Martin Torp (AL) Gjenvalg
Mari-Kristin Solberg (AÅ) Gjenvalg
Signe Christophersen (AT) Gjenvalg
Berit Grønhaug (AÅ) Gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Martin Torp for 1 år
Valgt ble: Mari-Kristin Solberg for 1 år
Valgt ble: Signe Christophersen for 1 år
Valgt ble: Berit Grønhaug for 1 år

Etter valget på ordinær generalforsamling 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Karin Mortensen (2024-2026)
Styremedlem, Jan-Erich George Raastad (2025-2027)
Styremedlem, Steinar Bremnes (2025-2027)
Styremedlem, Yngve Johannessen (2024-2026)
Styremedlem, Sandra Sæther (2025-2027)
Styremedlem, Audun Svinning (2025-2027)

Varamedlem, Bernt Ivar Gulbrandsen (2025-2026)
Varamedlem, Trine Elisabeth Tollefsen (2025-2026)
Varamedlem, Sissel Jacobsen (2025-2026)

Protokoll for Asperud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Gade (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Hege Jorid Strand (sign.)	23.05.2025



INNKALLING 2025

Asperud Borettslag

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 i Holmlia kirke
Registrering og utlevering av stemmeseddel kl. 17:15 - 17:50

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

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.

Velkommen til generalforsamling 2025

torsdag 22.mai 2025 i Holmlia Kirke (Ravnåsveien 28, 1254 Oslo)

Utlevering av stemmeseddel til årets generalforsamling gjøres mellom **kl. 17:15 – 17:50**
Møtet starter presist kl. 18:00. Det er ikke mulig å registrere seg etter at møtet er startet.

Innkallingen ligger tilgjengelig på www.asperud.no. De som må ha fysisk kopi kan møte opp på åpent styrekontor for dette, det samme gjelder utskrift av fullmaktsskjema. Denne nye praksisen er i tråd med USBLs sertifisering som Miljøfyrtårn.

Alle må vise legitimasjon for å få utlevert stemmeseddel. Alle fullmakter må leveres på papir, ferdigutfylt av den andelseier som gir fullmakten. Husk at du kun kan ha med 1stk fullmakt om du skal stemme for andre andeler i borettslaget vårt.

Viktige tidspunkt å huske



Naboutvalget vil på årets generalforsamling ordne med lett servering av kaffe, vann, brus, kjeks og vafler

Beboermøte etter GF

Styret for perioden 2024/2025 vil etter generalforsamlingen invitere til informasjonsmøte etter GF. Det er da mulig å stille spørsmål som omhandler fellesskapet vårt, eller ytterlig informasjon rundt sakene på generalforsamlingen. Saker som berører enkeltpersoner bes tas opp på åpent styrekontor eller digitalt via www.asperud.no

Beboermøtet starter tidligere dersom generalforsamlingen avsluttes før kl. 20:00. Beboermøtet avsluttes senest kl. 21:30

Med vennlig hilsen
Styret i Asperud borettslag

Forretningsorden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Asperud Borettslag

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Holmlia kirke

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

Møtet starter presist kl. 18:00.

Alle må vise legitimasjon for å få utlevert stemmeseddel.

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Beredskap ved strømbrudd. Sendt inn av Trond Herluf Evensen, AT29

6 Valg

- 6.1 Valgkomiteens forslag til medlemmer til styret
- 6.2 Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret
- 6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg
- 6.4 Styrets forslag til valgkomite

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, side 9-26.
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt, side 27-33.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets hovedoppgave er å gjennomføre vedtaket som har blitt fattet på generalforsamlingen, samt å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdi til beboernes beste.

Styrets forslag til honorar er uendret fra i fjor.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 600.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beredskap ved strømbrudd. Sendt inn av Trond Herluf Evensen, AT29

Jeg har hatt kontakt med Hafslund (leverandør av fjernvarme) for å få oversikt over konsekvensen av et langvarig strømbrudd. De opplyste at de har en viss redundans i tilførselen av varmt vann hvis f.eks. Holmlia varmesentral skulle falle ut. Andre varmesentraler i Oslo kan trappe opp produksjonen som erstatning. Hafslund påpekte imidlertid at varme ikke ville kunne tas inn på våre sekundærsløyfer fordi vi ikke har nødstrømaggregat til å drive varmeveksler m.m.

Styret i Asperud bl. har opplyst at ved "frafall av varme som ikke kan repareres i løpet av kort tid, har Hafslund plikt til å stille med manuelle varmesentraler som kan opprettholde tilførselen av varme".

Trygghet i- og ved forberedelse til eventuell krise, handler om kjennskap til konsekvensene av et langvarig strømbrudd på Asperud. Det antas dessuten at Hafslund ikke disponerer et stort antall "manuelle varmesentraler" hvis f.eks. hele Holmlia skulle miste strømmen i lang tid om vinteren.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:
Med fokus på opprettholdelse av varme i boligene ved et langvarig strømbrudd på Asperud, presenterer styret i Asperud bl. en detaljert oversikt over muligheter før vinteren 25/26. Informasjonen bør hensynta diverse scenarioer som bortfall av strøm på Asperud til bortfall for f.eks. hele bydelen.

Styrets innstilling: Styret anerkjenner behovet for informasjon om beredskap og vil ta dette forslaget med videre. Alle tiltak må vurderes nøye opp mot praktiske, tekniske og økonomiske rammer, og alltid være i tråd med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

Styrets forslag til vedtak:
Styret skal så raskt som mulig publisere en beredskapsplan på hjemmesiden vår, og gjennomføre tiltak som er innenfor både praktiske, tekniske og økonomiske rammer. Det skal også vurderes om endringer i husordensreglene skal gjennomføres og presenteres på neste generalforsamling.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for styrets vedtak i saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Mortensen (2024-2026) - ikke på valg
Styremedlem, Jan-Erich George Raastad (2023-2025)
Styremedlem, Marit Larsen (2024-2025)
Styremedlem, Steinar Bremnes (2023-2025)
Styremedlem, Yngve Johannessen (2024-2026) - ikke på valg
Varamedlem, Bernt Ivar Gulbrandsen (2024-2025)
Varamedlem, Trine Elisabeth Tollefsen (2024-2025)
Varamedlem, Sandra Tanita Engebråten Sæther (2024-2025)

Valgkomitéen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

6.1 Valgkomiteens forslag til medlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller på valg av fire styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Steinar Bremnes (AT) foreslås gjenvalgt for 2 år
Jan-Erich George Raastad (AT) foreslås gjenvalgt for 2 år
Sandra Sæther (AÅ) nytt medlem for 2 år
Audun Svinning (AÅ) nytt medlem for 2 år

6.2 Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret

Varamedlemmer blir valgt for ett år av gangen, og alle 3 varamedlemmene er på valg.

Forslag til vedtak: Bernt Gulbrandsen (AT) foreslås gjenvalgt for 1 år
Trine Tollefsen (AL) foreslås gjenvalgt for 1 år
Sissel Jacobsen (AT) nytt medlem for 1 år

6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg

Forslag til vedtak: AL:
Martin Torp, Hild Danielsen, Airin Lyshaug, Thea Winger (ny), Jan Munch (ny)
AT:
Kristin Hernandez Nor, Turid Lunder, Marlin Karstensen (ny), Hashem Jafari (ny), Ina Rafner (ny)
AÅ:
Elizabeth Bolstad, Cathrine Anderssen, Lars Søyland, Nina Eikhovd, Dora Pettersen (ny)

6.4 Styrets forslag til valgkomite

Forslag til vedtak: Martin Torp (AL) Gjenvalg
Mari-Kristin Solberg (AÅ) Gjenvalg
Signe Christophersen (AT) Gjenvalg
Berit Grønhaug (AÅ) Gjenvalg

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 080 245**	**6 613 445**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 384 279	3 169 120
Tilbakeføring av avskrivning	169 449	106 196
Kjøp / salg anleggsmidler	-3 710 692	-954 360
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 433 992	-2 854 156
B. Årets endring disponible midler	**5 277 028**	**-533 200**
C. Disponible midler	**11 357 274**	**6 080 245**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	15 154 211	12 473 965
Kortsiktig gjeld	-3 796 937	-6 393 719
C. Disponible midler	**11 357 274**	**6 080 245**

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

Resultatregnskap 2024 Asperud Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	22 883 351	20 572 239	23 377 000	25 917 845
Leie forretningslokaler	1	72 000	72 000	72 000	144 000
Sum leieinntekt		**22 955 351**	**20 644 239**	**23 449 000**	**26 061 845**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	466 066	21 650	20 000	100 000
Sum annen inntekt		**466 066**	**21 650**	**20 000**	**100 000**
Sum inntekt		**23 421 417**	**20 665 889**	**23 469 000**	**26 161 845**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	84 600	100 145	80 000	85 000
Styrehonorar	3	600 000	550 000	550 000	600 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	169 449	106 196	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		350 418	20 335	0	350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	2 007 305	1 779 127	1 825 000	1 880 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 213 822	3 647 499	4 169 000	4 746 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	75 671	59 953	60 000	62 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	87 802	56 213	37 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 769 421	2 469 342	2 290 000	6 030 000
Revisjonshonorar		20 063	19 161	20 000	21 000
Forretningsførerhonorar		409 105	388 145	411 000	425 000
Andre honorar	9	84 468	237 787	725 000	140 000
Kontorkostnad		11 638	14 485	19 000	19 000
TV/bredbånd		1 464 880	1 423 935	1 493 000	1 511 000
Kontingent og gaver		126 600	128 511	142 000	122 000
Forsikring		1 305 861	1 151 744	1 284 000	1 505 000
Andre kostnader	10	43 996	52 166	42 000	30 000
Sum kostnad		**13 825 098**	**12 204 744**	**13 147 000**	**17 561 000**
Driftsresultat		**9 596 318**	**8 461 145**	**10 322 000**	**8 600 845**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		254 626	186 214	0	0
Rentekostnad		6 466 665	5 478 239	6 332 000	6 540 000
Netto finansposter		**6 212 039**	**5 292 025**	**6 332 000**	**6 540 000**
Årsresultat		**3 384 279**	**3 169 120**	**3 990 000**	**2 060 845**
Overført til/fra annen egenkapital		3 384 279	3 169 120	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 384 279**	**3 169 120**	**0**	**0**

Balanse 2024 Asperud Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 137 743	3 137 743
Bygninger	4	138 435 324	138 435 324
Påkostninger	4	2 933 209	578 417
Garasjer	4	7 533 709	7 533 709
Andre fellesanlegg	4	39 921	44 618
Andre driftsmidler	4	1 921 174	730 026
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	5 100	5 100
Sum anleggsmidler		**154 006 180**	**150 464 937**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		85 471	127 414
Kundefordringer		99 405	37 721
Kostnader til avregning		1 307 454	5 024 872
Fordringer skader	12	126 516	101 174
Andre kortsiktige fordringer		182 463	255 246
Forskuddsbetalte kostnader		1 492 023	77 052
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		11 860 880	6 850 486
Sum omløpsmidler		**15 154 211**	**12 473 965**
SUM EIENDELER		**169 160 391**	**162 938 902**

Balanse 2024 Asperud Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		34 100	34 100
Sum innskutt egenkapital		**34 100**	**34 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 710 861	-21 095 140
Sum opptjent egenkapital		**-17 710 861**	**-21 095 140**
Sum egenkapital	**13**	**-17 676 761**	**-21 061 040**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	118 900 224	113 466 232
Borettsinnskudd		64 139 990	64 139 990
Sum langsiktig gjeld		**183 040 214**	**177 606 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		38 577	32 055
Leverandørgjeld		1 909 527	382 434
Påløpne renter		0	35 066
A konto til avregning		1 194 576	4 805 304
Annen kortsiktig gjeld		654 258	1 138 860
Sum kortsiktig gjeld		**3 796 937**	**6 393 719**
Sum gjeld		**186 837 151**	**183 999 942**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**169 160 391**	**162 938 902**
Pantstillelser	15	183 040 214	177 606 222

Sted:_____ Dato:_____

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm og fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 146 208	10 313 253
3609 Leie parkering	1 003 933	957 370
3617 Vask av oppganger	243 840	270 495
3618 El-bil inntekter	17 803	354 696
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	525 140	491 040
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 418 802	5 347 904
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 527 625	2 837 481
3605 Leie forretningslokaler	72 000	72 000
Sum	**22 955 351**	**20 644 239**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Salg av nøkler og portåpnere	18 300	21 650
3990 Andre driftsinntekter	447 766	0
Sum	**466 066**	**21 650**

Inntekt på konto 3990 gjelder i hovedsak ca. 300 000 kr mottatt i Enova støtte for energikartlegging og fakturering ifm. måleravregning 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	17 325
5150 Påløpne feriepenger	0	2 477
5400 Arbeidsgiveravgift	84 600	79 993
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	349
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	600 000	550 000
Sum	**684 600**	**650 145**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Garasje	Fjernvarmemåle	Ballbinge	El-bil ladere 3 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 137 743	138 435 324	7 533 709	1 925 243	898 750	93 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	1 925 243	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 137 743	138 435 324	7 533 709	0	898 750	93 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	1 925 243	858 805	77 344
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 137 743	138 435 324	7 533 709	0	39 945	16 406
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	59 917	9 375
Anskaffelsesår :	1986	1981	1981	2006	2010	2016
Antatt levetid i år :				15	15	10

	Opplegg strøm el-bil ladere	Opplegg strøm el-bil ladere	Graving kameraovervåki	Lekestativ	Energimålere	Søppelskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 642	100 222	190 611	98 201	607 759	297 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	456 095	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 642	100 222	190 611	98 201	1 063 854	297 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	95 642	0	0	9 180	71 671	29 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	49 100	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	100 222	190 611	39 921	992 183	267 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	4 697	68 295	19 833
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :	5			10	15	15

	Infrastruktur for elbil	Iloq digitalt låsssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	2 374 625	879 972
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 374 625	879 972
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	7 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 374 625	872 639
Årets avskrivninger :	0	7 333
Anskaffelsesår :	2024	2024
Antatt levetid i år :		10

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 203 783	1 159 776
6360 Annet renhold	141 334	87 460
6361 Fast renhold	254 475	262 584
6362 Skadedyrutryddelse	64 096	86 354
6391 Snømåking/strøing/feiing	180 817	87 717
6392 Containerleie/tømming	70 398	74 278
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	92 402	20 958
Sum	**2 007 305**	**1 779 127**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Nettside/Lett Styrt/Microsoft 365	75 671	59 158
6490 Andre leiekostnader	0	795
Sum	**75 671**	**59 953**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	16 418	6 881
6525 IT utstyr	0	1 768
6540 Inventar	2 979	28 018
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	5 898
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	67 154	2 877
6552 Driftsmateriell	1 251	10 772
Sum	**87 802**	**56 213**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	315 186	994 518
6602 Vedlikehold VVS	332 575	244 094
6603 Vedlikehold elektro	250 311	144 856
6605 Vedlikehold fellesanlegg	81 556	177 761
6611 Vedlikehold heiser	125 094	13 518
6613 Vedlikehold parkeringsplass og garasjer	991 029	80 387
6614 Vedlikehold uteområde	84 645	461 555
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	108 955	18 792
6619 Vedlikehold butikk og kantine	8 936	0
6620 Vedlikehold utstyr	1 336	398
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	31 183	6 052
6630 Egenandel forsikring	40 000	45 704
6641 Malerarbeider	17 184	31 317
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	26 250	0
6648 Vedlikehold dører og vindu	289 786	75 389
6667 Varmeprosjekt (GF-55)	65 396	175 000
Sum	**2 769 421**	**2 469 342**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

Kostnad på konto 6601 gjelder i hovedsak utskiftning av kledning, vinduer m.m.
Kostnad på konto 6602 gjelder rep av radiator, rør og avløp.
Kostnad på konto 6603 gjelder i hovedsak kobling av elbil måler og rep/bytte av lamper.
Kostnad på konto 6613 gjelder i hovedsak bytte av elbilladere, lamper og garasjeporter.
Kostnad på konto 6648 gjelder i hovedsak bytte av dører og vinduer.

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	13 027	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 300	11 938
6720 Juridisk honorar	5 091	58 827
6730 Teknisk honorar	1 875	17 875
6750 Vakthold	44 175	149 148
Sum	**84 468**	**237 787**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	25 662	15 794
7719 Møter, div styret	6 742	3 235
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 091	3 213
7770 Betalingskostnader	1 903	1 640
7772 Omkostninger inkasso	579	1 399
7773 Omkostninger innkreving	6 591	11 502
7790 Andre kostnader	0	15 381
7795 Husleietap	-1 572	2
Sum	**43 996**	**52 165**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Fordringer skader

Saldo på konto 1569 gjelder kostnader relatert til pågående forsikringssaker. Dette følges opp av styret.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	34 100	0	34 100
Sum innskutt egenkapital	**34 100**	**0**	**34 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-21 095 140	3 384 279	-17 710 861
Sum opptjent egenkapital	**-21 095 140**	**3 384 279**	**-17 710 861**
Sum egenkapital	**-21 061 040**	**3 384 279**	**-17 676 761**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av hisorisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90527196131**	**94987037711**	**94987023826**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2018
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.08.2049	02.09.2024	02.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	120 000 000	79 000 000	51 359 362
Lånesaldo 01.01:	0	76 737 873	36 728 359
Avdrag i perioden:	1 099 776	76 737 873	36 728 359
Opptak i perioden:	120 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**118 900 224**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	105 877 777	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527196131	2	649 237	1 298 474
	13	491 264	6 386 432
	4	469 289	1 877 156
	10	447 435	4 474 350
	45	444 226	19 990 170
	12	434 961	5 219 532
	3	431 401	1 294 203
	8	426 886	3 415 088
	27	411 208	11 102 616
	26	379 613	9 869 938
	13	375 813	4 885 569
	17	361 558	6 146 486
	40	335 072	13 402 880
	1	309 178	309 178
	9	305 259	2 747 331
	7	288 155	2 017 085
	22	265 944	5 850 768
	1	254 897	254 897
	1	254 182	254 182

Langsiktig gjeld

1	244 681	244 681
22	244 206	5 372 532
1	242 779	242 779
8	232 803	1 862 424
4	227 577	910 308
27	224 013	6 048 351
8	215 343	1 722 744
6	191 826	1 150 956
1	186 540	186 540
2	181 254	362 508

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	118 900 224
Innskuddskapital	64 139 990
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**183 040 214**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**152 079 906**

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

Resultat og balanse med noter for Asperud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Asperud Borettslag

Styreleder	Karin Mortensen (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Jan-Erich George Raastad (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Marit Larsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Steinar Bremnes (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Yngve Johannessen (sign.)	31.03.2025

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 Asperud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Asperud 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: HDVR9-4PUU9-1XMYL-3T7GU-R7FQH-JQ1AH

© 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: HDVR9-4PUU9-1XMYL-3T7GU-R7FQH-JQ1AH

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-07 14:29:24 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HDVR9-4PUU9-1XMYL-3T7GU-R7FQH-JQ1AH

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.

ÅRSMELDING FOR 2024-2025

Generelt om borettslaget

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

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

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL og revisor er KPMG.

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamlingen har borettslagets hatt følgende tillitsvalgte:

Styret

Leder	Karin Mortensen	AÅ
Nestleder	Yngve Johannessen	AÅ
Styremedlem	Jan-Erich Raastad	AT
Styremedlem	Marit Larsen	AÅ
Styremedlem	Steinar Bremnes	AT
Varamedlem	Bernt Ivar Guldbrandsen	AT
Varamedlem	Sandra Engebråten	AÅ
Varamedlem	Trine Tollefsen	AL

Valgkomité

Martin Torp D`Alessandro (AL), Mari-Kristin Solberg (AÅ), Signe Christophersen (AT) og Berit Grønhaug (AÅ)

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

Tall fra styreperioden

Antall styremøter	: 12	Antall eposter til styret i 2023	: 5991
Antall saker på styremøtene	: 83	Antall eposter til styret i 2024	: 5016
Antall nye andelseiere	: 21	Antall parkeringsplasser	: 280
Antall bruksoverlatinger	: 1	Antall ledige parkeringsplasser	: 12
Antall dugnader	: 2	Antall naboutvalgsmøter	: 3
Antall skrotinnsamlinger	: 0	Antall medlemmer i naboutvalget	: 12

Styrets hovedoppgaver og ansvar

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

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

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

HMS – helse, miljø og sikkerhet
Årlig brannvernkontroll i fellesområder er gjennomført, og sammenkoplede brannvarslere i blokkene ble montert i 2022. For å sikre at borettslagets forebyggende brannvern er iht. gjeldende standard, fikk vi i oktober 2022 gjennomført en «Brannteknisk tilstandsanalyse» for hele borettslaget. I løpet av 2024/2025 er flere tiltak gjennomført, og en handlingsplan de neste årene er laget.

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

Styret var ikke fornøyd med arbeidet som ble utført av Christiania Forvaltning og Eiendom (CFE). Flere prosjekter som de hadde påtatt seg, ble stanset, og de løpende vaktmestertjenestene ble ikke godt nok ivaretatt. Derfor sa vi opp avtalen med CFE 1. mai 2024. Løsningen ble å engasjere Ronny Mikkelsen som vår faste vaktmester gjennom VVS Gruppen AS, en løsning som viser seg å være riktig.

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

Forsikringspremien økte med 13,24 % i 2024 og 10,5 % i 2025 som følge av mange kostbare forsikringssaker.

Økonomi

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

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

Sum inntekter	**23 421 417**
Fradrag for renteinntekter	6 418 802
Fradrag for avdrag	2 527 625
Sum driftsinntekter	**14 474 990**
Driftskostnader	13 825 098
Finansinntekter (renter)	254 626
Driftsresultat overskudd	**904 518**

Det er aktivert utgifter tilsvarende 3,5 millioner i perioden. Disse utgiftene var planmessig lånefinansiert gjennom å utvide lånerammen med 5 millioner i perioden. Pantegjelden var ved årsslutt 118 Millioner. Aktivering av kostnader vil si at kostnaden vil komme i regnskapene i de kommende årene, noe vi må ta høyde for.

Borettslaget har en bedret likviditet gjennom driftsmessig overskudd, og vi har god lånekapasitet siden bygningsmassen har stor verdi. Den negative egenkapitalen er i perioden redusert fra –21 millioner til –17 millioner.

Den gjennomsnittlige prisveksten i 2024 har vært på 3,1%. Forsikringene har i 2025 økt med 10,5 %. Renovasjon, vann og avløpavgiftene fra Oslo kommune har i 2025 økt med 12,54%. Renovasjon, vann og avløp er en av våre største utgiftsposter og Oslo kommune har varslet tilsvarende økninger i årene som kommer også.

Vi har økt felleskostnadene 2 ganger i perioden for å demme opp for disse økte kostnadene, slik at vår likviditet gradvis forbedres. Fremtidige styrer må følge med på endringer i utgiftspostene og justere felleskostnadene for å sikre sunn økonomisk styring av borettslaget.

Prosjekter i styreperioden

Fjernvarme og varmt vann
Hafslund Oslo Celsio er leverandør og styret har hatt god dialog med dem.

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

Siste del av dette prosjektet er installasjon av varmtvannsmålere for tappevannet. Styret besluttet å samordne utskifting av alle stoppekranene sammen med Hafslund Oslo Celsio som dekket kostnaden på stoppekraner til varmtvann.

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

Med støtte fra Oslo kommune på å dekke 50% av kostnadene har vi bygget ut ladeinfrastruktur på alle parkeringsplassene våre. Andelseiere kan kjøpe sin private ladestasjon som blir koblet til anlegget, hvor strømkostnaden blir fakturert gjennom strømleverandøren Movel.

Merking av parkeringsplasser
Merking av parkeringsplasser ute og i garasjen på Toppen er utført i 2024/2025.
Merkingen i Lia garasje blir utført våren 2025.

Nytt nøkkelsystem i blokkene
Det har de senere år vært feil og slitasje på lås-sylindrene i inngangsdørene til blokkene, i tillegg var det mange nøkler som var på avveie. Vi hadde også mange forskjellige typer nøkler til dørene våre. Derfor besluttet styret å bytte til ett helt nytt nøkkelsystem. Alle låsene i blokkene, både til inngangsdørene og alle fellesrommene, samt garasjene ble byttet. Valget ble et moderne nøkkelsystem fra iLOQ. Etter en del startproblemer som ble rettet opp raskt av leverandøren, så får vi nå mest positive tilbakemeldinger fra beboerne.

Garasjeportene
Våre gamle garasjeporter var ikke beregnet for vårt bruk på opptil 50 000 åpninger pr år, og er nå erstattet med nye industriporter fra Windsor. Det er samtidig etablert digital åpning av portene gjennom tjenesten Parqio. Manuelle lås er byttet til iLOQ og det er utlevert nøkler til alle som ønsker fysisk nøkkel til parkeringsplass i tillegg til Parqio-appen.

Rehabilitering av repos i Asperudlia 67-90
På høsten 2024 ble arbeid med rehabilitering av inngangspartiene i 2 etasje påbegynt. På grunn av dårlig vær ble arbeidet utsatt til våren 2025, og vi har byttet leverandør til dette arbeidet. Både gulv, gjerde, tak og takrenner skal rehabiliteres, så alle inngangspartiene blir som nye og skal holde i mange år. Dessuten blir dårlige vegger og dører i 1. etasje skiftet.

Annet arbeid i styreperioden

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

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

Gartnertjenester
Vedlikehold av uteområder og bedd på fellesarealene er fram til 1. mai 2025 ivaretatt av Vaktmester Andersen. Vi har imidlertid ikke vært helt fornøyd med arbeidet som er utført. Styret inngått ny gartneravtale med Lien Trefelling og Trepleie AS

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

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

Parkeringsanlegg
Det er 280 parkeringsplasser tilgjengelig for andelseierne, og det har i hele perioden vært godt belegg på plassene. På ventelisten er det 26 personer som ønsker å bytte plass, og spesielt til garasjeplasser med tak. Pr dags dato er det 12 ledige parkeringsplasser.

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

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

TV og Internett
Viken Fibernett AS leverer Internett og TV tjenesten fra Altibox på vårt fibernettverk.
De har i perioden vært gjort en prisendring på tjenestene deres.

Naboutvalgene (NU)

Organisering
NU har i perioden bestått av 12 beboere, og medlemmene er inndelt i to grupper med følgende hovedoppgaver:

- Arrangementer
- Uteområder

Begge gruppene har deltagere fra alle tre delfelt (Toppen, Lia, Åsen), og gruppene har hver sin kontaktperson mot styret. Alle medlemmene i NU har vært aktive i perioden.

Styret har i perioden hatt tre fellesmøter med hele NU, og flere separate møter med gruppelederne. I tillegg holder gruppene egne møter i NU-lokalet deres.

NU er bindeleddet mellom alle beboere og styret, og styret ønsker initiativ som skaper et hyggelig nærmiljø velkommen. Beboere som ønsker å bidra kan kontakte NU med sitt forslag om samarbeid på forskjønning av vårt nærmiljø.

Dugnader
NU sin utegruppe er ansvarlig for organisering og gjennomføring av vår- og høstdugnader. Alt arbeid som utføres i dugnadene utgjør, i tillegg til at det blir fint og flott i fellesområdene, en meget stor verdi for borettslaget. Mer enn 100 personer deltar, og mange beboere starter opp med arbeidet i tida før selve dugnadsdagen med kosting av grus, raking, klipping og rydding.

Vi kan i hvert fall regne med at innsatsen sparer fellesskapet for store beløp. I tillegg skaper dugnader samhold og trivsel i nærmiljøet. Tusen takk til alle som deltar!

Arrangementsgruppa
Arrangementsgruppa har som alltid sørget for deilig servering i begge dugnadene. Nytt i siste periode var dugnadskafe i Lia i tillegg til på Toppen, og kaféen holdes åpent gjennom hele dugnadsdagen, noe som er veldig populært. Dette fortsetter derfor i 2025.

Arrangementsgruppa sto også i år for julegrantenning første søndag i advent. En stemningsfull og fin samling for store og små beboere. Deilig gløgg og pepperkaker varmet i vinterkulda. Det var spesielt vellykket med hest og vogn som barna fikk sitte på med noen runder i borettslaget. Hyggelig med barn og voksne sammen i gang rundt treet hvor vi sang «alle» julesangene. Og jammen meg kom også Nissen i år også!

Arrangementsgruppa fortsetter sin tradisjon med å servere kaffe og vafler på årets Generalforsamling. Dette skaper en trivelig ramme rundt dette viktige møtet.

Styrets tanker fremover

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

Styrets rolle og effektivisering av oppgaver
Styret ser det som nødvendig å effektivisere driften av borettslaget for å redusere den høye arbeidsbelastningen på styrets medlemmer. Dette arbeidet vil videreføres i 2025.

I styreperioden har styreleder ivaretatt mesteparten av mailkorrespondansen og samtaler på Lettstyrt. Antall henvendelser har gått noe ned siden 2024. Det har i snitt vært 80 saker på Lettstyrt hver måned, men det har totalt vært 5016 e-poster til styret i perioden.

Styret vil arbeide med forbedring av informasjonen som er tilgjengelig på "Beboerguide A-Å" som fins under hjemmesiden https://hjelp.asperud.no/ . Styret vil også legge ut informasjon på «nyheter» om det arbeid som utføres løpende og om andre viktige saker.

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

I 2024 har borettslaget hatt et godt samarbeid med Vaktmester og forbedret samarbeidet med våre faste leverandører. Det at vi har en fast vaktmester, har vært en effektivisering av arbeidet i borettslaget, og en økonomisk besparelse.

Samtidig ser vi, at det ved større prosjekter vil være nødvendig med profesjonelle prosjektledere, som har kompetanse på de bygningsmessige prosjekter som må iverksettes de kommende årene.

Avsluttende ord
Styret takker engasjerte beboere og naboutvalgene for positive bidrag til fellesskapet. Dette er en trend vi håper fortsetter, og som gjør det givende å påta seg verv i borettslaget. Sammen bidrar vi til det hyggelige nabolaget vi ønsker å ha, og for verdens flotteste plass å bo på.

Oslo, 22. April 2025
Styret i Asperud Borettslag

Karin Mortensen /s/ *Styreleder*	Yngve Johannessen /s/ *Nestleder*	
Marit Larsen /s/ *Styremedlem*	Steinar Bremnes /s/ *Styremedlem*	Jan-Erich Raastad /s/ *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 Torsdag 22.05.2025.

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).

Vedtekter
for
Asperud Borettslag org nr 950 010 398

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. april 1980, med senere endringer og sist 2. mai 2018.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

Ikrafttredelse
Endringene trer i kraft fra og med ordinær generalforsamling 2015.

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal innkalles til styrets møter, og har møte-, forslags- og talerett.

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR ASPERUD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling for Asperud borettslag 3. desember 2014. Sist endret på ordinær generalforsamling 02.05.2018

KAPITTEL 1 – INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 2 – BRUK AV BOLIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 3 – BRUK AV UTENDØRS AREAL SOM ANDELSEIER DISPONERER

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

(2) Utendørs areal skal holdes i rimelig orden og ikke brukes som lagringsplass, med mindre det er tale om kortvarig lagring ved flytting, ombygging og lignende. Det er blant annet ikke

tillatt å lagre avfall, byggematerialer, brannfarlige væsker og større gjenstander på utendørs areal. Om parkering av motorkjøretøy og tilhengere mv, se punkt 7-1 (1) og (2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 4 – BRUK AV FELLESAREAL INNENDØRS

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 5 – BRUK AV FELLESAREAL UTENDØRS MV

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 6 – HUSDYRHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAPITTEL 7 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY OG TILHENGERE MV

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

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

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

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

borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Styret kan bestemme at enkelte gjesteparkeringsplasser reserveres kjøretøy med parkeringstillatelse for forflytningshemmede.

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 20082010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907162-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASPERUDLIA 1 - 12	Eiendom:	189/292
Tiltakshaver:	Asperud Borettslag	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ASPERUDLIA 1 - 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Asperud Borettslag, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO, asperud.brl@multinett.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 03.01.1983

SO/ISH

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 189, bnr. 293, hus 18, Asperullia 1-12, Oslo 12

Journalnr.
80/1292

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.12.1982

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1

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

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

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

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

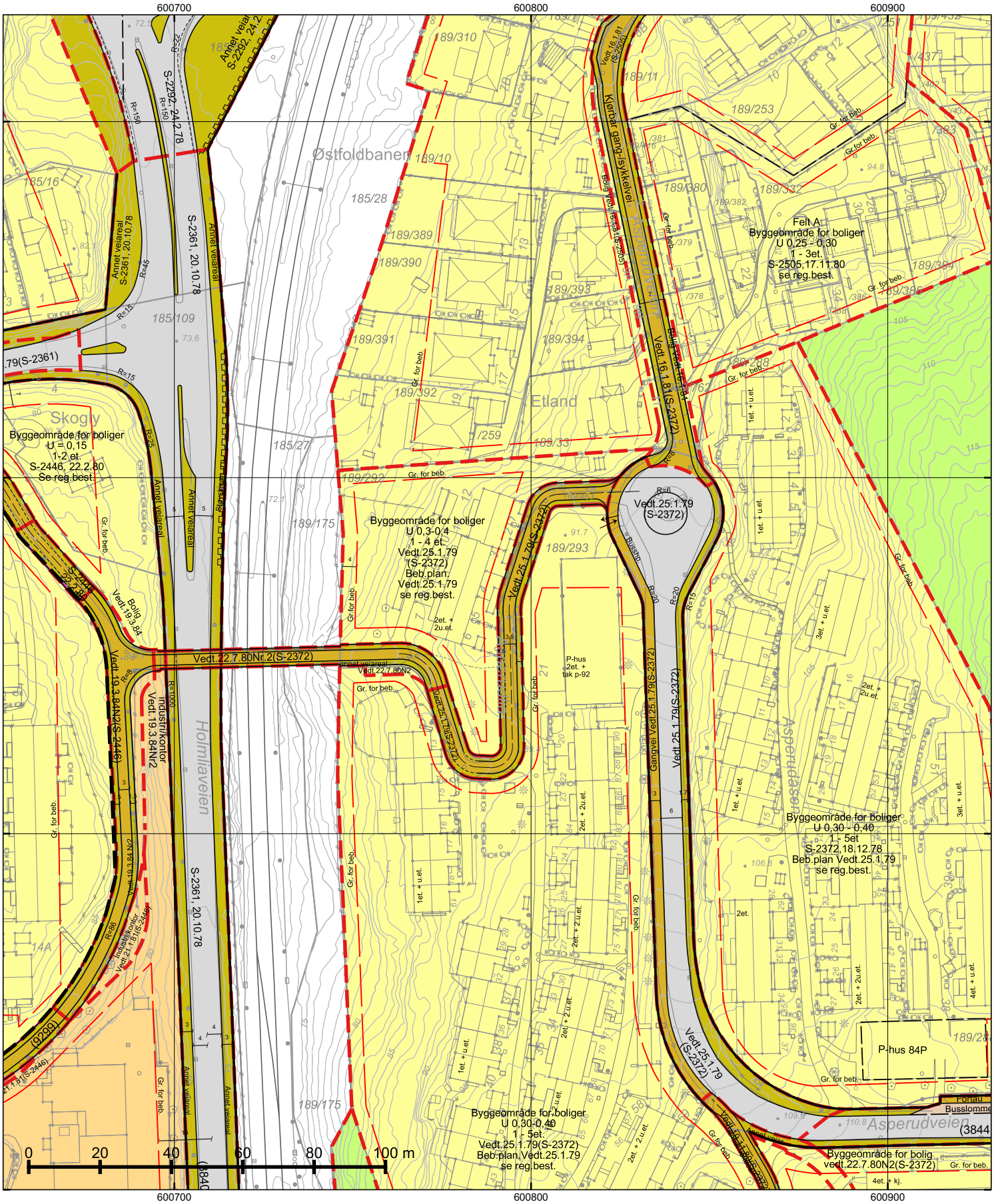
For bygningssjefen

.....

Overingeniør
Svein Oddby

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

sj. c-15. ANDVORD. 4000.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026

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: 156997/ 86531734

Deres ref.:

Adresse: Asperudlia 10

Kommentar:

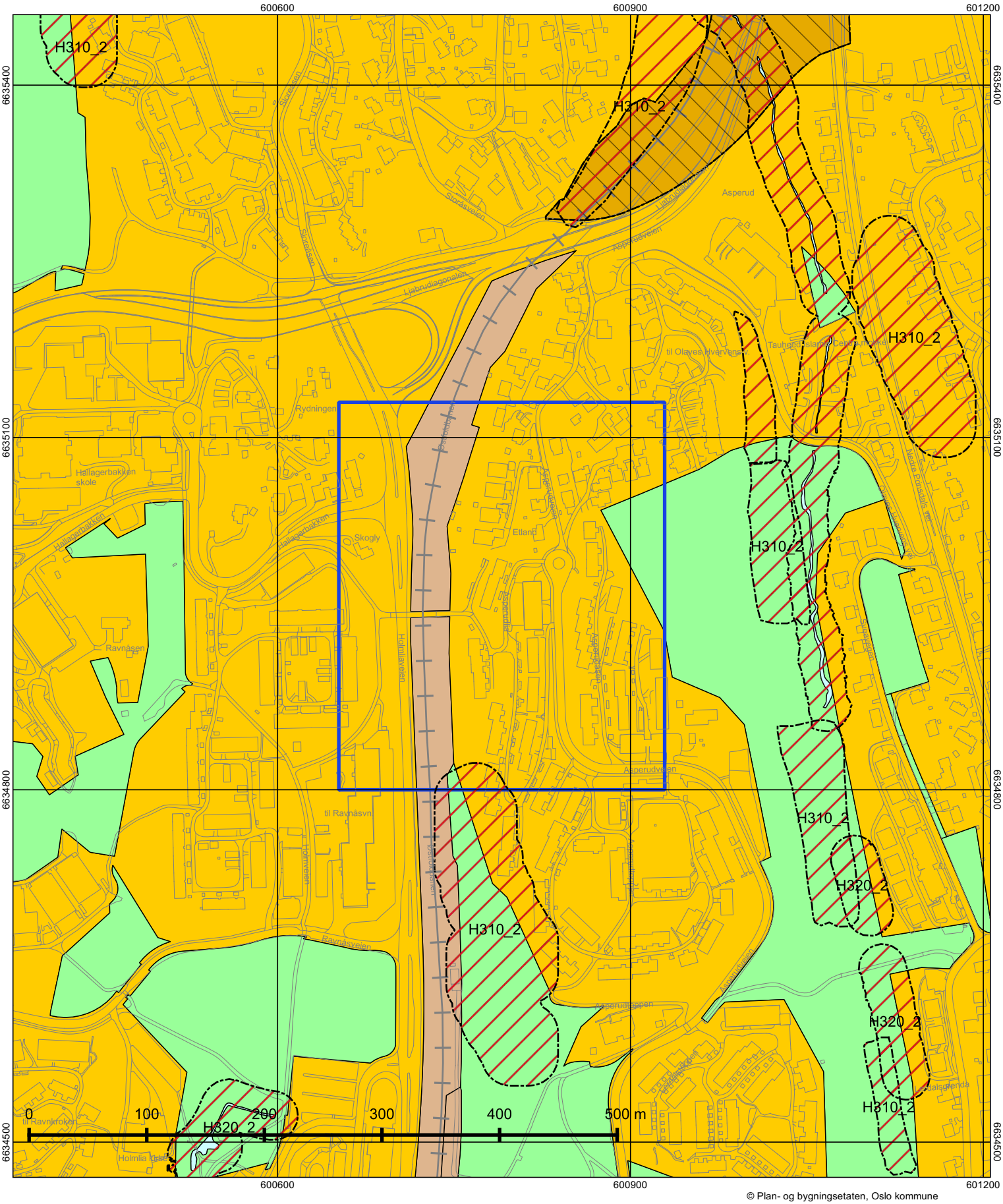
Gnr/Bnr: 189/292

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: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156997/86531734
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Aksel Walmsnæss
ASPERUDLIA 10

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531734
9169074

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.189 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20260429 for ASPERUDLIA 10.

GNR. 189 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1980.

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

3134 m²

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

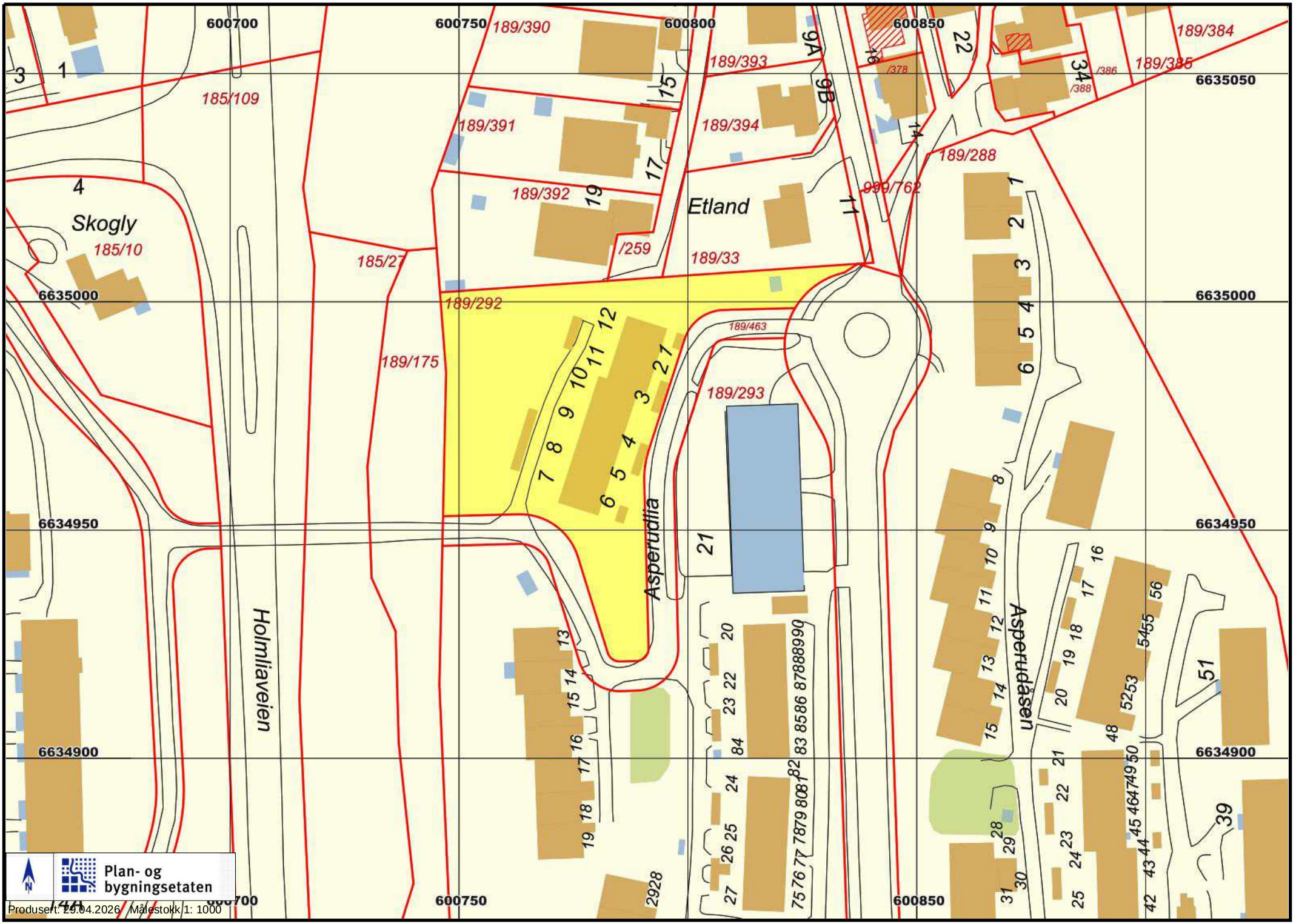
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


600700
600750
600800
600850
6635050
6635000
6634950
6634900
189/390
189/393
189/384
189/385
185/109
189/391
189/394
189/288
189/392
999/762
Etland
Skogly
185/10
185/27
/259
189/33
189/292
189/463
189/175
189/293
Asperudlia
Holmliaveien
Asperudveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 29.04.2026 Målestokk 1: 1000

Asperudlia 10

Nabolaget Asperud/Lerdalstoppen - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	7 min 0.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Asperudåsen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	11 min 0.9 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Asperud Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.4 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Holmlia	6 min
Kiwi Holmlia Sentervei	10 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	9 min
Apotek 1 Holmlia	9 min
Holmlia Vinmonopol	9 min

SPORT

Nordstrand squash	5 min
Asperud Borettslag, ballbane	6 min
Lia Trening	9 min
Holmlia Bad	10 min

«Asperud er et rolig område med hyggelige mennesker og fantastisk beliggenhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

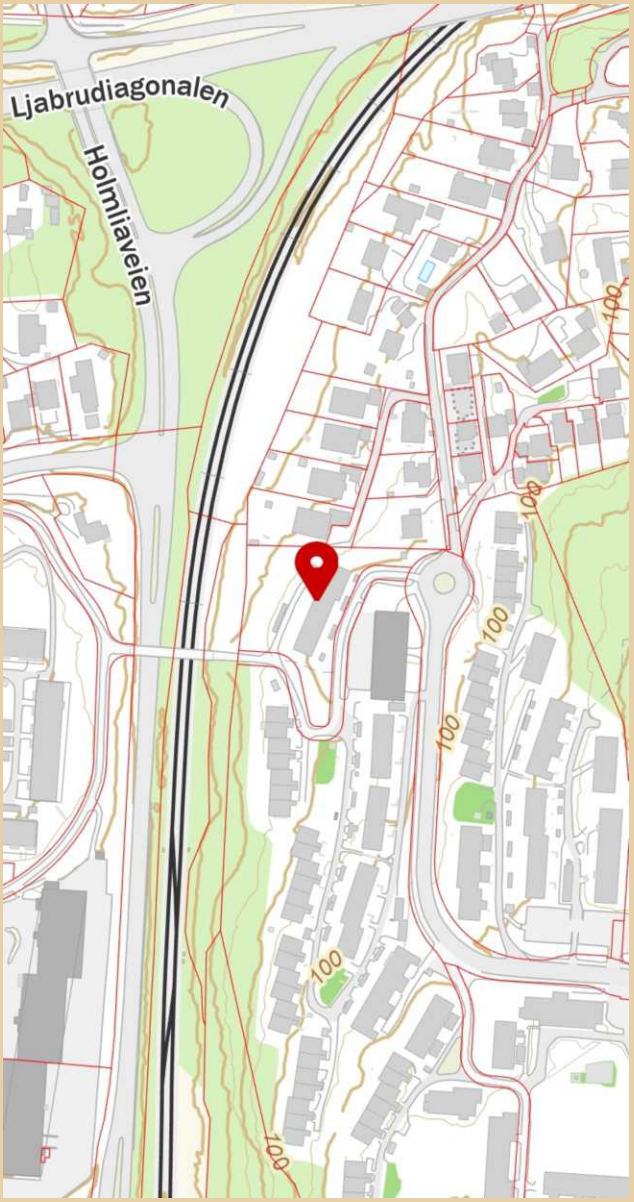
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Buss



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

Asperudlia 10

Nabolaget Asperud/Lerdalstoppen - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	7 min 0.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Asperudåsen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	11 min 0.9 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Asperud Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.4 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Holmlia	6 min
Kiwi Holmlia Sentervei	10 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	9 min
Apotek 1 Holmlia	9 min
Holmlia Vinmonopol	9 min

SPORT

Nordstrand squash	5 min
Asperud Borettslag, ballbane	6 min
Lia Trening	9 min
Holmlia Bad	10 min

«Asperud er et rolig område med hyggelige mennesker og fantastisk beliggenhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

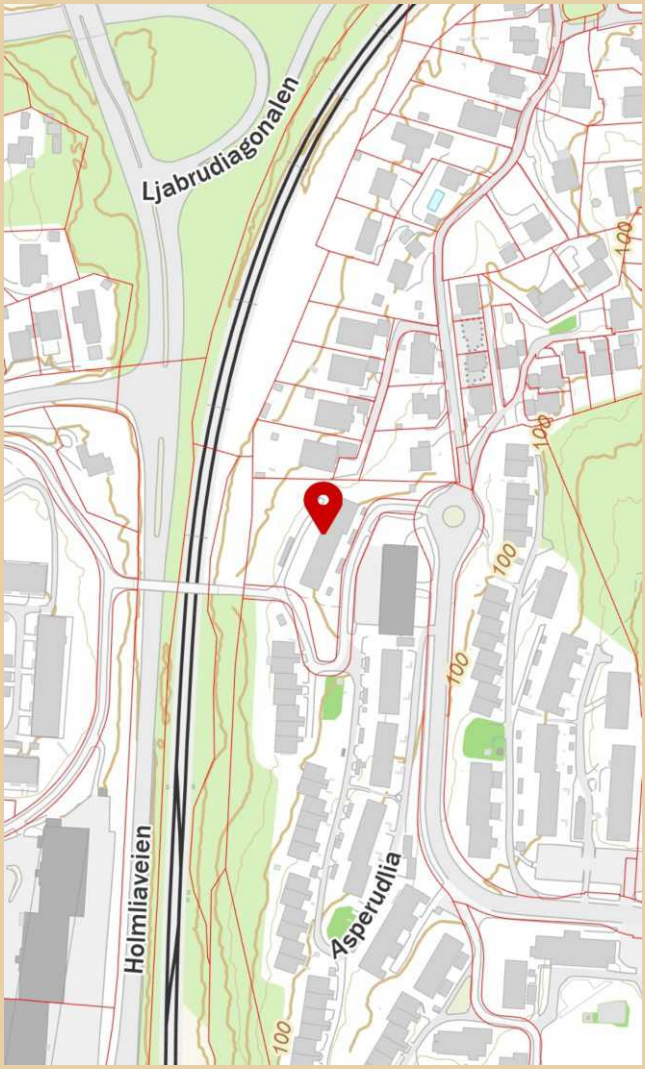
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Buss



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

Asperudlia 10

Nabolaget Asperud/Lerdalstoppen - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	7 min 0.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min 5.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Asperudåsen Linje 77B	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	11 min 0.9 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	50 min

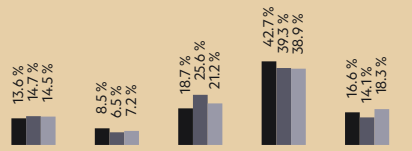
BARNEHAGER

Asperud Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.4 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Holmlia	6 min
Kiwi Holmlia Sentervei	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Asperud/Lerdalstoppen	1 240	578
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Buss

SPORT

Nordstrand squash	5 min
Asperud Borettslag, ballbane	6 min
Lia Trening	9 min
Holmlia Bad	10 min

«Asperud er et rolig område med hyggelige mennesker og fantastisk beliggenhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

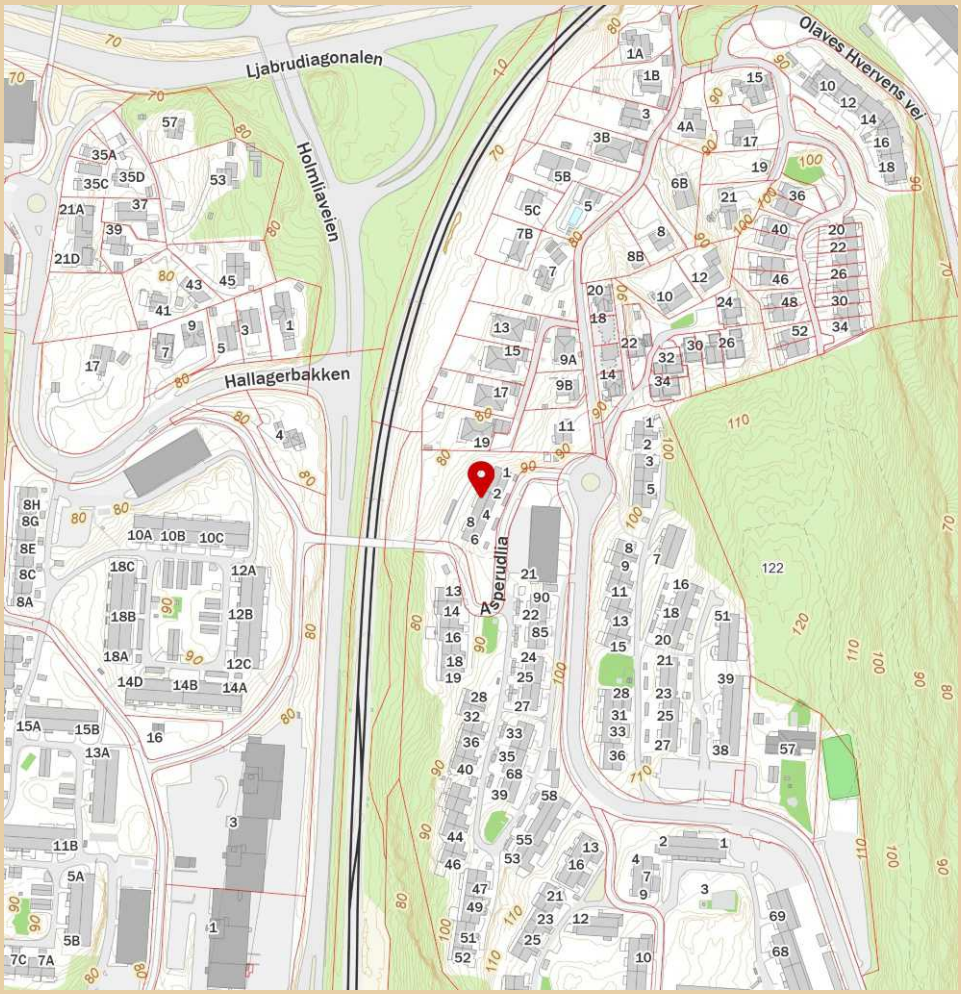
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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

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:
Asperudlia 10, 1258 Oslo
Gnr. 189, Bnr. 292, andelsnr. 163 i ASPERUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260271

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aksel Walmsnæss

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 922 05 554

E-post: aksel.walmsness@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.
