PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ÅSSIDEN TERRASSE 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Energiattest

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Åssiden terrasse 20, 1160 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 645

Andelsnummer 188

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1583 **Referansenummer:** CE6461

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til sydvendt terrasse. Bod på terrasse. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasjeplass nr. 3072 i felles garasjeanlegg, som ligger under bebyggelsen og terreng. Leiligheten disponerer bod og skapbod i kjeller.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Soveromsvindu med 3-lags energiglass fra 2016. Stuevinduer og balkongdør med 3-lags energiglass fra 2018. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Ny dør i 2016.

INNVENDIG Gå til side

Glatte hvite innvendige dører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv fra 2015. Malte veggoverflater. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger. Eier opplyser at vegg- og himlingsoverflater ble fornyet/malt i 2015 og at veggoverflater ble malt på nytt i 2022.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. 2-dørs skyvedørsgarderobe fra 2015 i entré. Garderobeskap fra 2015, uten skapfronter, på soverom. Termostatstyrt panelovn fra 2024 i stue. Plisségardiner på vinduer. Utvendig solskjerming/screen på soveromsvindu.

VÅTROM Gå til side

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bad ble oppusset i 2011. Imidlertid ser sluk og gulvmembran/tettesjikt ut til å være av eldre dato. Fliser på gulv og vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Det er plastsluk i gulv. Gulvmontert toalett. Servant med ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i sort høyglans. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i heltre. Ny servant, servantbatteri, servantskap og speilskap i 2019. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter. Benkeplate i kvartskompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og vinskap. Vinskap fra AEG. Øvrige hvitevarer fra Electrolux. Det er kullfilterventilator fra Røroshetta over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg. Rørskap er plassert i vegg bak servantskap på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Hovedsikringer med skrusikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 15A kurser. Brannslukningsapparat. Røykvarsler tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

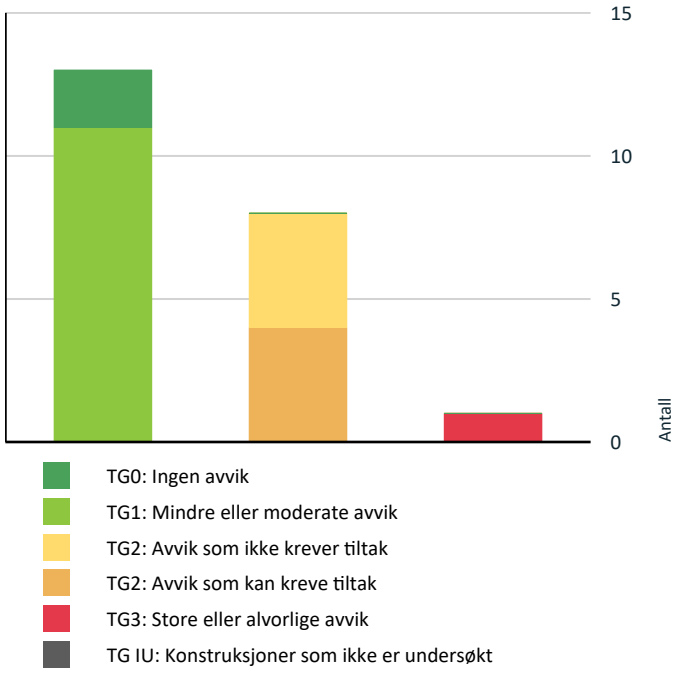
Leilighet

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

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 35, datert 07.07.1978.
Kun mindre endringer mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning, som består i at det tidligere var vegg med dør mellom entré og stue og at det var en skyvedør mellom stue og soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

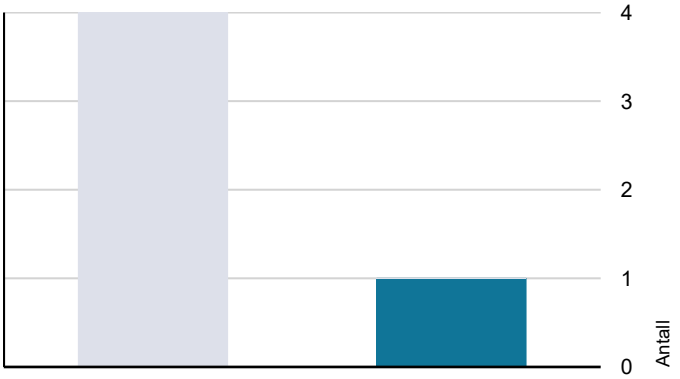
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten hovedsakelig vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og terrasse som disponeres av leiligheten. I tillegg er det krav om å vurdere takkonstruksjon og taktekkingen, da disse har en særlig nær tilknytning til boligen. En tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1 vil kun i begrenset grad avdekke feil ved utførelsen fordi man ikke gjør fysiske inngrep i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad. > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vaktmester i borettslaget opplyser at yttertaket ble omtekket med ny takpapp i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt i 2019.
Tekkingen er ikke inspisert, da det ikke ville vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på taket og det heller ikke var tilgang via stige. En eventuell undersøkelse av taket må derfor utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurderingen er derfor kun basert på alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i betong.
Besiktiget innenfra. Ingen synlige svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger eller skader i takkonstruksjon

TG 1 Vinduer

Soveromsvindu med 3-lags energiglass fra 2016. Stuevinduer og balkongdør med 3-lags energiglass fra 2018. Utvendig aluminiumsbekledning.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.
Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 11,3 m². I tillegg er det blomsterkasse samt bod på 2 m² på terrasse.
Terrassedekke i betong som opplyses å være malt med polyuretanmaling for nærmere 10 år siden.
Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde er ca. 0,89 m.
Liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong.
Veggmontert utelampe.
Motorisert markise som styres med fjernkontroll Markisen er fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

I årsberetningen for 2024 opplyses det blant annet at styret har jobbet med en oppdatert vedlikeholdsplan knyttet til bl.a. reparasjoner av terrasser (membraner m.m.), balkonger, blomsterkasser og betong generelt. Vaktmester opplyser at det er et generelt problem med terrasser i borettslaget med rust i armering og at betong sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaktmester opplyser at borettslaget innen 2027 har planlagt å fjerne blomsterkasser, skifte rekkverk og utbedre problemer med rust i armering og at betong sprekker, men at det ikke er vedtatt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Laminatgulv fra 2015.
Vegger: Malte veggoverflater. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.
Himlinger: Malte betonghimlinger.
Eier opplyser at vegg- og himlingsoverflater ble fornyet/malt i 2015 og at veggoverflater ble malt på nytt i 2022.

Normal slitasjegrad inkludert enkelte mindre sår/merker.
Generelt: Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 18 mm innenfor 2 meter på soverom og 20 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet på soverom og 38 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i etasjeskille på mer enn 30 mm gjennom hele rommet gir TG 3. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat gjelder kun overflateoppretting av gulv som har fått TG 3.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



På avbildet punkt ligger grønn laserlinje 83 mm over gulv. Laserens oppstillingspunkt ligger 45 mm over gulv. Differansen på 38 mm (dvs. 83 mm minus 45 mm) er derfor høydeforskjellen på høyeste og laveste målepunkt gjennom hele rommet.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD.

Tilstandsrapport

Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bad ble oppusset i 2011. Imidlertid ser sluk og gulvmembran/tettesjikt ut til å være av eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt betonghimling.
Normal slitasjegrad.

3. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør.
Det opplyses i tidligere prospekt at bad ble oppusset i 2011. Det er derfor lagt til grunn at TEK10 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK10 sier at tilstrekkelig fall på gulv vil være 1:50 i en avstand minimum 0,8 m ut fra sluket, eller 1:100 på hele gulvet. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant sluk. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel.
Gulvet er sjekket med krysslaser. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis ved dør er målt til 16 mm. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis i en avstand på 0,8 m fra sluk er målt til 12 mm. 1,70 m fra sluk er det et fall på 28 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen fungerer i en normal brukssituasjon, men det er risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Det er derfor viktig at sluk rengjøres jevnlig for å hindre at det går tett.
Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Tettesjikt/membran er synlig ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre/originalt Jøtul plastsluk. Det ble registrert at skruer i sluk/klemring samt innfestingen til jordingskabel er rustne.
Eldre/originalt tettesjikt i form av membran eller vinylbelegg er synlig ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk.

3. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med ettgreps servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter i sort høyglans. Speilskap med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate i heltre. Ny servant, servantbatteri, servantskap og speilskap i 2019.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.
Det anbefales å montere dusjkabinett, siden badet ikke er av nyere dato og bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen.

3. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Eier og vaktmester opplyser at ventilen er tilkoblet felles mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende da det ble registrert at det var svært dårlig avtrekk på befaringstidspunktet.
Utilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet. Luftespalten mellom dørblad og terskel er kun 1-2 mm, bør økes til 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det mekaniske avtrekket bør kontrolleres nærmere for å sjekke hva som er årsaken og eventuelt utbedre dette.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

3. ETASJE > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i entré. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig med hulltaking bak den mest utsatte delen, dvs. dusjsonen, da denne ligger mot annen leilighet og felles trappeoppgang.
Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter. Benkeplate i kvartskompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og vinskap. Vinskap fra AEG. Øvrige hvitevarer fra Electrolux.
Det anbefales å montere Waterguard og komfyrvakt.
Normal bruksslitasje inkludert enkelte mindre merker i benkeplate. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen

indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Det er kullfilterventilator fra Røroshetta over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator over kokesonen. I tillegg er det en avtrekksventil bak ventilasjonsrist over kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Rørskap er plassert i vegg bak servantskap på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Hovedstoppekran for leiligheter i oppgangen er plassert i garasjekjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørskapet, som er plassert i vegg bak servantskap, er vanskelig tilgjengelig og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Antatt fordi avløpsrør fra servanten er montert for tett mot rørskapet. Hovedstoppekran inne i leiligheten ble ikke lokalisert/funnet på befaringen.
Det mangler endetetting mellom pex-rør (vannrør) og varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer/endetettinger i enden av varerørene. Det bør foretas tiltak slik at rørskapet kan åpnes på en enkel måte. Det bør samtidig sjekkes om det er egen hovedstoppekran for leiligheten inne i rørskapet. Om det ikke er egen hovedstoppekran, så bør ny hovedstoppekran etableres og merkes.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.
Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Hovedsikringer med skrusikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 15A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt el. opplegg, bortsett fra på bad i 2015.

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

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

   Samsvarserklæring fra Amlien Elektro AS datert 27.03.2015. Arbeidsbeskrivelse: Montering av lys og stikkontakter i leilighet. Nye jordfeilautomater i sikringsskapet.

   Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 24.11.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

   Samsvarserklæring fra Nordstrand Elektro AS datert 30.08.2021. Arbeidsbeskrivelse: Feilsøkt lys på kjøkken, bytte 2 stykk dimmere. Lys på kjøkken var defekt, avtalt ny tid og la opp slimline og fjernet gammelt opplegg til lys.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja
Kursfortegnelsen er i samsvar med antall sikringer, men størrelsen på kursene er ikke ajourført.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for el. arbeid utført på bad i 2011.
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3, og anlegget gis TG 2.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
   Brannslukningsapparatet er fra 2021. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Røykvarsler/detektor er ikke funksjonstestet på befaringen.
   Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget/sameiet har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

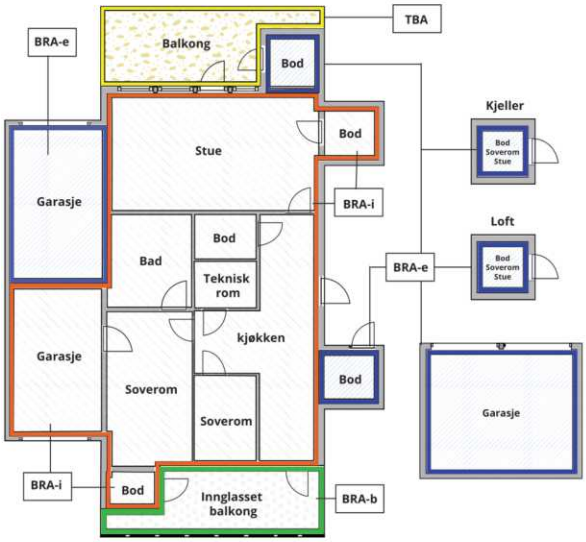
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	45	2		47	11
Kjeller		4		4	
SUM	**45**	**6**			**11**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.	Bod på terrasse.	
Kjeller		Bod, skapbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,41 m.
Terrasse med gulvareal på 11,3 m². Terrassebod på 2 m².
Leiligheten disponerer skapbod på 0,25 m² i tidligere kjølerom i kjeller.
Leiligheten disponerer kjellerbod på 3,6 m². Bodene er merket med nr. 3072 og er fremvist av eier.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 35, datert 07.07.1978.
Kun mindre endringer mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning, som består i at det tidligere var vegg med dør mellom entré og stue og at det var en skyvedør mellom stue og soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Har satt opp lyslist på kjøkken samt skiftet dimmebryter i 2021. Utført av Nordstrand Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning kun via trappeoppgang. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av undertegnede.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	45	0

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Mona Rose Tenden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	645		0	26022.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åssiden terrasse 20

Hjemmelshaver
Åssida Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3072/ÅSSIDA BORETTSLAG	948973693	3072	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Tenden Mona Rose

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
188

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 3 etasjer + underetasje og kjeller/garasjeanlegg.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/mur.
Fasader over bakkeplan utført med betong og bindingsverk. Yttervegger er hovedsakelig kledd med liggende panel og teglstein.
Etasjeskillere i betong.
Tilnærmet flatt yttertak. Yttertak er ikke besiktiget. Vaktmester opplyser at yttertak ble omtekket i 2019.
Trappeoppgang med malte overflater. Trapper i betong. Banebelegg i trinn og gangarealer. Rekkverk i stål.
Borettslaget består av 205 andelsleiligheter.
Borettslagets hjemmeside er: https://vibbo.no/assida/om

Diverse større vedlikehold og rehabilitering av terrasseblokkene (Hentet fra innkalling til årsmøte. Listen er ikke komplett):
2024: Fullstendig rehabilitering av overvannssystemet i borettslaget, skifte el. tavler i alle blokker, samt alle felles sikringsskap og lyskilder skiftes ut. Nytt overvåkningskameraanlegg, diverse midlertidige betong-utbedringer i ÅT14, 16 og 18 samt omlegging av taksluk i ÅT 16 og 18 og ÅT 2. Alt brannutstyr er kontrollert og nødvendige utskiftinger er gjort.
2023: Nytt ladeanlegg med GARO ladere for elbil levert av Enviro Elektro. Telia har satt opp internett i garasjen for digital avlesning av strømforbruk til hver elbillader.
2022: Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.
2021: Utskifting av brannslukkingsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom. Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.
2021: Utskifting av felles varmtvannsberedere for terrasseblokkene. Omfatter utskifting av gamle beredere i tillegg til installasjon av varmepumpeanlegg. Utført av Nordisk Energikontroll AS.
2021: Vedlikehold av inngangspartier til terrasseblokkene. Omfatter skifte av tak overbygg, ny utendørs belysning, ny hovedinngangsdør og nytt callinganlegg. Utført av DVS Entreprenør AS.
2020: Vedlikehold balkongene på forsiden av terrasseblokkene. Omfatter rengjøring, oppussing og maling av rekkverk, stendere og gjerde på samtlige balkonger. Utført av To Malere Interiør & Vedlikehold AS.
2020: Vedlikehold av fellesarealer i terrasseblokkene. Omfatter maling av oppganger, mellomganger og sykkelboder inkludert listverk, rekkverk, sikringsskap, branndører og garasjedører. Utført av Alfa Malermesterfirma AS.
2020: Vedlikehold av garasjeanlegget. Omfatter utskifting av lysarmaturer, garasjeport samt utbedring av en av brannportene.
2019: Rehabilitering av terrasseblokker. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer og terrassedører byttet. Endevegger kledd med tegl. Utført av DVS Entreprenør AS.
2015: Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene.
2015: Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk.).
2015: ITV anlegg i garasjen. Ladestasjon for el-biler.
2014 Reparasjon 27 terrasser. Reparasjon gesims terrasseblokkene. Ladestasjoner El-biler. Utskifting av vinduer / dører (8 leil).
2013 Nytt dekke 6 stk. terrasser ÅT 20-22.
2011: Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.
2009 -2010: Det er igangsatt rehabilitering av betongen på terrassehusene. Arbeidet utføres av Protector, med Multiconsult som byggeleder/prosjektledelse.
2007: Omtekking av 10 stk. terrasser på blokkene 2-4 utført av Vedlikeholds-Service.
2006: Omtekking av 5 stk. terrasser i blokkene Åssiden Terrasse 2, 1 stk. Åssiden Terrasse 8, 3 stk. Åssiden Terrasse 22, 1 stk. i tillegg til diverse vedlikeholdsarbeider. Utført av Vedlikeholds-Service.
2004: Omtekking av terrasser på rekkehusene. Åssiden Terrasse 24-28 fire tatt av Vedlikehold-Service.
2001: Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.
2000: Oppussing av oppganger i terrasseblokkene foretatt av Malermester Freddy Carlsson AS.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA				

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/CE6461

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251182

Selger 1 navn
Mona Rose Tenden

Gateadresse
Åssiden terrasse 20

Poststed	Postnr
OSLO	1160

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251182

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderomsinredning og speil
Arbeid utført av	Comfort.no

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref årsberetning Styret har jobbet med en oppdatert vedlikeholdsplan knyttet til bl.a. reparasjoner av terrasser (membraner m.m.), balkonger, blomsterkasser, betong generelt og ikke minst all betong og betongsøyler i garasjeanlegget samt kulvertene mellom blokkene hvor det lekker vann ned til garasjen flere steder. Her er det avdekket behov for større rehabilitering, og styret jobber med forberedelse til et beboermøte for å informere om behov, plan for utbedring, tidspunkter og kostnader/finansiering. Det var innhentet priser på asfaltering i 2024, men på grunn av all gravingen med overvannshåndteringen ble dette utsatt til 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte sikringsskap, alt det elektriske.
Arbeid utført av	Trond Amlien

Filer

Monta Tenden11082025.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251182

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av garasje anlegg grunnet flomskade.
Arbeid utført av	I regi av borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251182

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251182

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Rose Tenden	d04adb55b4cfe53bb5de e33626191300bf109e24	12.08.2025 16:07:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251182

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 488
ÅSSIDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSSIDA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/488

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte og digital Generalforsamling

Husk beboermøte på Skovheim eldresenter 19. mai kl. 18.00 og digital generalforsmaling 20. mai kl. 09.00 til 23. mai kl. 09.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSSIDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

Forslag til vedtak

Heidi W. Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen

Forslag til vedtak

Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0488 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse av honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roy Hagen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Giselle Turid Jensen
- Tove H. Elshøy

Valg av 1 'styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som 'styremedlem:

- Truls Evensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Graf-Andresen
- Kristoffer Paul Rosmo

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Andreas Langseth
- Lene Dahler

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Roy Hagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Berit Christensen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Roy Hagen, Åssiden Terrasse 14
Nestleder: Anders Daae, Åssiden Terrasse 48 A
Styremedlem: Berit Christensen, Åssiden Terrasse 14
Styremedlem: Truls Evensen, Åssiden Terrasse 2
Styremedlem: Giselle Turid Jensen, Åssiden Terrasse 32 C
Varamedlem: Rolf Iver Mytting Hagemoen, Åssiden Terrasse 28 C
Varamedlem: Tove Heggum Elshøy, Åssiden Terrasse 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:
Roy Hagen, Åssiden Terrasse 14
Varadelegert:
Anders Daae Åssiden Terrasse 48 A

Valgkomiteen:

Lene Dahler, Åssiden Terrasse 30 E
Andreas Langseth Åssiden Terrasse 20

Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
Styret kan også kontaktes på e-post: styret@aassida.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Åssida Borettslag

Borettslaget består av 205 andelsleiligheter.

Åssida Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 948 973 693, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 157/645

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Åssida Borettslag har en fast ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Årsregnskapet er gjort opp med udekket tap/negativ egenkapital i balansen, se

regnskapets Note 15. Dette forholdet skyldes at eiendelene/bygningsmassen er bokført til opprinnelig pris.

Vesentlig avvik

Økningen i felleskostnader (driftsinntekter) er på 5,45%, og skyldes i det alt vesentlige andre inntekter som kommer fra El-bil-lading. Denne inntekten dekker uavkortet el-kostnadene relatert til el-bil lading som faktureres som en del av el- og nettselskapets fakturering, se posten energi/fyring i resultatregnskapet.

I tillegg inntektsføres eiendomsskatt som borettslaget krever inn av andelseierne på vegne av Oslo kommune.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 6.650.000,00,-, posten skal dekke diverse nødvendige arbeider som asfaltering, støttemur på enden av Åssiden Terrasse 22 og andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i perioden.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Posten Kommunale avgifter er basert på forventede kostnadsøkninger fra Oslo kommune i perioden. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har de siste årene hatt en generell økning år over år, men kan se ut til å ha stabilisert seg på et nivå som kan synes å vedvare gjennom 2025. Styret antar at strømstøtten opprettholdes i 2025 og budsjetterer derfor med kr 500.000,- i strømkostnader. I tillegg til generell energisparing har styret høsten 2024/våren

2025 gjennomført omfattende energisparetiltak som LED lys og automatisk detektering av bevegelser som gjør at lyset slås av/på av seg selv i alle felles arealer, investeringen har også betydning for brannsikkerheten.

Forsikring

Det er forventet kraftige økninger av forsikringspremiene i tiden fremover som følge av generelt større utbetalinger fra forsikringsselskapene som følge av klimaendringer og andre forhold.

Lån

Åssida Borettslag har lån i Handelsbanken. Ett lån med en flytende rentesats på 5,65%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note iregnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er forventet kraftige økninger av forsikringspremiene i tiden fremover som følge av generelt større utbetalinger fra forsikringsselskapene som følge av klimaendringer og andre forhold.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon Styrets arbeid

Siden det digitale årsmøtet i 2024 har det vært avholdt månedlige styremøter og i tillegg mange ekstra arbeids- og budsjettmøter. I tillegg har det vært avholdt en rekke befaringer og møter med leverandører og beboere.

Uteområdenes overvannshåndtering er oppgradert og gravd opp av Stake og Graveservice AS etter rørinspeksjonen i 2023. Alle kummer er renset og nye drensrør er lagt ned der det har vært behov for det. Det er også opparbeidet nye drensrør i bakken der det har vært nødvendig, spesielt mellom enkelte rekkehusrader.

Utvalgte balkonger i terrasseblokken ÅT 14, 16 og 18 med løs betong og maling på dekket, ble midlertidig utbedret av DVS AS høsten 2024. Det katodiske anlegget ble også delvis oppgradert.
Samtidig ble sluk på taket av ÅT 16 og 18 lagt om på grunn av lang tids vannlekkasje som har vært vanskelig å finne hvor var. Et utett sluk i ÅT 2 ble også utbedret av DVS AS i same periode, og lekkasjen i trappeoppgangen er utbedret.

Skader på rekkehustak ble utbedret av Hadeland Membranservice høsten 2024.

Styret inngikk høsten 2023 avtale med Enviro Elektro for nytt elbilladeanlegg i garasjen med oppgradert el-infrastruktur, noe som var tvingende nødvendig for at borettslaget skal kunne tilby alle som ønsker det el.billading (Lovfestet).
Styret har jobbet med endel feil med det elektriske anlegget, noe som dessverre fortsatt pågår, men det ser ut som vi nærmer oss oversikt over problemene og at disse blir løst.

Høsten 2024 ble alle el.tavler i blokkene skiftet ut av Elektrikertjenesten AS. Dette med bakgrunn i branntilløp i en av el.tavlene og at disse var overmodne for utskifting. Det er også byttet alle gamle sikringsskap som står i fellesområder, og alle lyskilder er/skal skiftes ut i kjellerganger, bodrom, fellesrom og garasjer til nye LED lamper. Der det er hensiktsmessig er/blir det satt inn bevegelsessensorer for å slå lysene av/på. Det er inngått leverandøravtale med Elektrikertjenesten AS.

I 2024 ble det utført en gjennomgang og service/vedlikehold av alt brannutstyr av Branntek AS. Eksemeplvis ble brannslanger i garasjene skiftet ut, disse var antagelig ikke skiftet ut tidligere. Det er inngått årlig serviceavtale med Branntek AS.

Service, vask og utbedring av alle avfallsbrønner ble utført av Strømbergs AS sommeren 2024.

Det ble sommeren 2024 montert nye overvåkningskameraer i hele parkeringsgarasjen av Core Security AS. Noen av de gamle kameraene har blitt montert i noen oppganger og kjellerrom hvor det har vært, og tilløp til innbrudd.

Styret har fulgt opp en rekke forsikringssaker med Protector forsikring, Polygon og andre leverandører knyttet til vannskader og annet, etter de store nedbørsmengdene i 2023 (Hans).

Styret har jobbet med en oppdatert vedlikeholdsplan knyttet til bl.a. reparasjoner av terrasser (membraner m.m.), balkonger, blomsterkasser, betong generelt og ikke minst all betong og betongsøyler i garasjeanlegget samt kulvertene mellom blokkene hvor det lekker vann ned til garasjen flere steder. Her er det avdekket behov for større rehabilitering, og styret jobber med forberedelse til et beboermøte for å informere om behov, plan for utbedring, tidspunkter og kostnader/finansiering.

Det var innhentet priser på asfaltering i 2024, men på grunn av all gravingen med overvannshåndteringen ble dette utsatt til 2025.

Det ble innkjøpt og utsatt flere fartsdumper i borettslaget i 2024, og farten i garasjen er redusert med skilting til 5 km/t. Beboere, håndverkere og andre ignorerer dessverre fortsatt vaktmester når han påpeker at biler ikke kan stå parkert inne i borettslaget, eller på gresset. Flere gressområder og bed er blitt ødelagt pga. biler. Styret håper å unngå strengere regler med blant annet borttauing, og ser på alternativer.

Styret valgte i år en ny løsning for fjerning av store snømengder på terrasser med innglassing, og også for beboere som trengte hjelp for å fjerne snø fra sine terrasser. Dette ble gjort ved innleie av lift samt innleie av personell for å måke snø. Tiltaket ser ut til å ha fungert tilfredsstillende og var et spleiselag. Noe ble belastet den enkelte beboer, borettslaget tok også noe på fellesregning da det ble måkt vekk store snømengder fra kulvertene mellom blokkene, og noe ute i gangveiene. De innleide ble også brukt for å hjelpe de i underetasjen som fikk ekstra mye snø ned i sin hage fra de over.

Vaktmester har tatt maskinførerbevis for hjullaster og fått sertifisert maskinspesifikk opplæring på borettslagets Wille hjullaster.

Styret har god dialog med styrene i Nordseter-, Fjellhytta- og Nordseterskogen borettslag.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 30337699 -1.3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og enkelte forbedringer i den enkelte bolig. Det er helt nylig avdekket at forsikringen vi har i Protector ikke dekker vanninntrengning i bygninger som er over 40 år, og det er våre bygg. Styret vil derfor innhente tilbud fra andre forsikringsselskap for om mulig bytte til forsikringsselskap som ikke har denne 40 års klausulen.

Selv om borettslagets forsikring brukes i godkjente saker, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
All direkte kontakt med borettslagets forsikringsselskap skal gjøres via borettslagets styre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024
Fullstendig rehabilitering av overvannssystemet i borettslaget, skifte el.tavler i alle blokker, samt alle felles sikringsskap og lyskilder skiftes ut.
Nytt overvåkningskameraanlegg, diverse midlertidige betong-utbedringer i ÅT14, 16 og 18 samt omlegging av taksluk i ÅT 16 og 18 og ÅT 2.
Alt brannutstyr er kontrollert og nødvendige utskiftinger er gjort.

2023

Nytt ladeanlegg med GARO ladere for elbil levert av Enviro Elektro.
Telia har satt opp internett i garasjen for digital avlesning av strømforbruk til hver elbillader.

2022

Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.

2021

Utskifting av brannslukkingsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom.
Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.

2021

Utskifting av felles varmtvannsberedere for terrasseblokkene. Omfatter utskifting av gamle beredere i tillegg til installasjon av varmepumpeanlegg.
Utført av Nordisk Energikontroll AS.

2021

Vedlikehold av inngangspartier til terrasseblokkene. Omfatter skifte av tak overbygg, ny utendørs belysning, ny hovedinngangsdør og nytt callinganlegg.
Utført av DVS Entreprenør AS.

2020

Vedlikehold balkongene på forsiden av terrasseblokkene. Omfatter rengjøring, oppussing og maling av rekkverk, stendere og gjerde på samtlige balkonger. Utført av To Malere Interiør & Vedlikehold AS.

2020

Vedlikehold av fellesarealer i terrasseblokkene. Omfatter maling av oppganger, mellomganger og sykkelboder inkludert listverk, rekkverk, sikringsskap, branndører og garasjedører. Utført av Alfa Malermesterfirma AS.

2020

Vedlikehold av garasjeanlegget. Omfatter utskifting av lysarmaturer, garasjeport samt utbedring av en av brannportene.

2019

Rehabilitert lekeplassen med nytt falldekke og nye lekeapparater. Avtale inngått med Søve AS og SL Stenlegging AS. Fallunderlag levert av Norplay AS.

2019

Rehabilitering av terrasseblokker. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer og terrassedører byttet. Endevegger kledd med tegl. Utført av
DVS Entreprenør AS.

2017

Avsluttet rehabilitering av rekkehusene.

2016

Rehabilitering av rekkehus. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer, terrassedører og ytterdører byttet. Utført av DVS Entreprenør AS.

2015

Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene

2015

Rehabilitering av rekkehus i Åssiden 48 og 24

2015

Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk)

2015

ITV anlegg i garasjen

2015

Ladestasjon for el-biler

2014

Reparasjon 27 terrasser

2014

Reparasjon gesims terrasseblokkene

2014

Ladestasjoner El-biler

2014

Utskifting av vinduer / dører (8 leil)

2013

Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22

2012

Etablering av avfallsbrønner

2011

Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.

2009 -2010

Det er igangsatt rehabilitering av betongen på terrassehusene. Arbeidet utføres av Protector, med Multiconsult som byggeleder/prosjektledelse. Man vurderer å ta for seg rekkehusene neste år - da utskifting av panel og etterisolering. Totalkostnad for disse arbeidene beløper seg til ca 13-15 millioner kroner.

2007

Omtekking av 10 stk. terrasser på blokkene 2-4 utført av Vedlikeholdsservice.

2006

Omtekking av 5 stk. terrasser i blokkene Åssiden Terrasse 2, 1 stk. Åssiden Terrasse 8, 3 stk. Åssiden Terrasse 22, 1 stk. i tillegg til diverse vedlikeholdsarbeider. Utført av Vedlikeholdsservice.

2004

Omtekking av terrasser på rekkehusene. Åssiden Terrasse 24-28 fire tatt av Vedlikeholdsservice.

2003

Oppgradering og ombygging av velferdsrommet i ÅT 2-4.

2001

Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.

2000

Oppussing av oppganger i terrasseblokkene foretatt av Malermester Freddy Carlsson AS. Oppgradering av utearealer og lekeplasser foretatt av anleggsgartnermester
Reidar Kristiansen AS og Anleggsgartner Kristian Sørby AS.

1999

Oppgradering av kabel-tv anlegg for digital teknologi foretatt i regi av UPC.

1998

Oppgradering av uteplasser og lekeplassen.

Til generalforsamlingen i Åssida Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åssida 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅSSIDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 973 693, KUNDENR. 488

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 871 968**	**5 070 204**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 184 618	1 485 467
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 748	77 987
Tillegg for nye langsiktige lån		0	59 900 901
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 033 656	-60 655 910
Innsk. øremerk. bankkto		-10 267	-6 682
Uttak øremerk. bankkto		7 783	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 181 010**	**801 763**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**2 690 958**	**5 871 968**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 943 283	6 549 463
Kortsiktig gjeld		-2 252 325	-677 495
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**2 690 958**	**5 871 968**

ÅSSIDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 973 693, KUNDENR. 488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 744 253	13 982 298	14 475 000	15 033 000
Ladeinntekter EL-bil		253 448	58 659	0	210 000
Andre inntekter	3	489 551	13 775	16 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 487 252**	**14 054 732**	**14 491 000**	**15 261 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-825 538	-816 568	-855 000	-878 000
Styrehonorar	5	-330 000	-300 000	-330 000	-350 000
Avskrivninger	14	-39 748	-77 987	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-13 500	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-16 000	-12 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-252 800	-240 075	-255 000	-268 000
Konsulenthonorar	7	-761 991	-914 159	-510 000	-550 000
Kontingenter		-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-6 613 718	-1 974 093	-6 145 000	-6 550 000
Forsikringer		-806 276	-725 435	-773 508	-971 000
Kommunale avgifter	9	-2 675 780	-2 498 811	-2 387 000	-2 672 200
Energi/fyring		-523 302	-465 786	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 040 998	-1 251 974	-1 000 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-640 681	-618 816	-483 000	-677 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 581 333**	**-9 950 204**	**-13 374 508**	**-14 653 200**
DRIFTSRESULTAT		**905 919**	**4 104 528**	**1 116 492**	**607 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	214 686	120 565	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-3 305 223	-2 739 625	-3 218 000	-3 275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 090 537**	**-2 619 060**	**-3 203 000**	**-3 260 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 184 618**	**1 485 467**	**-2 086 508**	**-2 652 200**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 184 618	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 485 467		

ÅSSIDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 973 693, KUNDENR. 488

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 128 700	68 128 700
Tomt		1 362 042	1 362 042
Andre varige driftsmidler	14	12 961	52 709
Miljøbankkonto, øremerket		53 952	315 475
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 557 655**	**69 858 926**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		267 015	260 250
Andre kortsiktige fordringer		0	2 275
Driftskonto OBOS-banken		1 921 906	1 931 937
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 167	25 243
Sparekonto OBOS-banken		2 725 195	4 329 758
SUM OMLØPSMIDLER		**4 943 283**	**6 549 463**
SUM EIENDELER		**74 500 938**	**76 408 388**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 205 * 100		20 500	20 500
Udekket tap	15	-15 328 308	-13 143 690
SUM EGENKAPITAL		**-15 307 808**	**-13 123 190**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	58 112 236	59 145 892
Borettsinnskudd	17	29 400 500	29 400 500
Avsetning bomiljøtiltak		43 685	307 692
SUM LANGSIKTIG GJELD		**87 556 421**	**88 854 084**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 612 929	207 820
Skyldige offentlige avgifter	18	57 878	52 336
Påløpte renter		278 497	274 147
Påløpte avdrag		83 620	80 765
Annen kortsiktig gjeld	19	219 400	62 427
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 252 325**	**677 495**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 500 938**	**76 408 388**

Pantstillelse	20	89 301 401	89 301 401
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Åssida Borettslag

Roy Hagen	Giselle Turid Jensen	Anders Daae
Berit Christensen	Truls Evensen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 924 584
Leietillegg for påbygg	356 184
Eiendomsskatt	271 760
Trappevask	118 440
Kabel-TV	66 420
Ekstra kjellerbod	8 640
Kjølebod	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 746 928**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-1 800
Kjølebod	-875
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 744 253**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	6 880
Infrastruktur ladeanlegg	142 386
Miljøfond	315 475
Nøkler	11 800
Utleie	13 010
SUM ANDRE INNTEKTER	**489 551**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-551 754
Overtid	-13 370
Annen lønn, ikke feriepenger	-27 140
Påløpte feriepenger	-67 815
Arbeidsgiveravgift	-143 456
Pensjonskostnader innskudd	-12 392
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Personalopplæring, kurs	-6 900
Arbeidsklær	-1 462
SUM PERSONALKOSTNADER	**-825 538**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 463
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-726 903
TOTO arkitekter AS	-9 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-761 991**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Stake & Grave Service AS	-2 500 656
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 500 656**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 881 757
Drift/vedlikehold VVS	-27 591
Drift/vedlikehold elektro	-1 506 173
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-289 669
Drift/vedlikehold brannsikring	-209 860
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 277
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 620
Egenandel forsikring	-75 000
Kostnader dugnader	-1 115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 613 718**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-271 896
Vann- og avløpsavgift	-1 623 587
Feieavgift	-12 240
Renovasjonsavgift	-768 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 675 780**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 423
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 586
Diverse leiekostnader/leasing	-20 293
Driftsmateriell	-53 766
Vaktmestertjenester	-67 318
Renhold ved firmaer	-260 740
Andre fremmede tjenester	-20 725
Kontor- og datarekvisita	-12 608
Trykksaker	-3 193
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 400
Andre kontorkostnader	-900
Telefon, annet	-5 781
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 513
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-83 360
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-2 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-640 681**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	205 704
SUM FINANSINNTEKTER	**214 686**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 304 963
Renter på leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 305 223**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	68 580 000
Korrigert kostpris 1986	-451 300
SUM BYGNINGER	**68 128 700**

Tomten ble kjøpt i 1986
G.nr. 157/b.nr. 645
Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilgang 2018	187 649	
Avskrevet tidligere	-187 648	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2019	192 046	
Avskrevet tidligere	-157 478	
Avskrevet i år	-34 567	
		1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2004	58 280	
Avskrevet tidligere	-58 279	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2022	25 905	
Avskrevet tidligere	-7 771	
Avskrevet i år	-5 181	
		12 953
Tilhenger		
Tilgang 2010	16 585	
Avskrevet tidligere	-16 584	
		1
Traktor m/redskap		
Tilgang 1999	150 000	
Avskrevet tidligere	-149 999	
		1
Traktor		
Tilgang 1997	506 714	
Avskrevet tidligere	-506 713	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 1997	78 151	
Avskrevet tidligere	-78 150	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2012	1 331 799	
Avskrevet tidligere	-1 331 798	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 961**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-39 748**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2023	-59 900 901	
Nedbetalt tidligere	755 009	
Nedbetalt i år	1 033 656	
		-58 112 236
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 112 236**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-29 259 600
Tilført 2011	-140 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 400 500**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 167
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 711
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57 878**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-67 815
Skadeoppgjør	-151 585
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-219 400**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 400 500
Pantelån	58 112 236
Påløpte avdrag	83 620
TOTALT	**87 596 356**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	68 128 700
Tomt	1 362 042
TOTALT	**69 490 742**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 488 **Selskapsnavn:** ÅSSIDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi W. Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Roy Hagen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Giselle Turid Jensen
- [ ] Tove H. Elshøy

'Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Truls Evensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Harald Graf-Andresen
- [ ] Kristoffer Paul Rosmo

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Andreas Langseth
- [ ] Lene Dahler

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Roy Hagen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Berit Christensen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Deres ref.: 8670509 Vår ref.: 0488-1-3072 Dato: 06.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ÅSSIDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948973693
Andelseier:	Tenden, Mona Rose
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3072
Adresse:	Åssiden Terrasse 20, 1160 OSLO
Andelsnummer:	188
Gnr.	157
Bnr.	645

Borettsinnskudd: Kr. 80 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Ta kontakt med styret i borettslaget ved skifte av bereder. Nøkler og skilt, ta kontakt med styret. I borettslaget har alle leiligheter, unntatt noen få, garasjeplasser. Det er også parkeringsplasser utenfor parkeringshuset. Det er vedtatt retningslinjer for utbygging av rekkehusene. Kontakt styret Rehabilitering av terasseblokkene, kontakt styret for mottak av vedlikeholdsplan (for 2017-2028 som beskriver arbeidene). Tiltak som er gjort er i henhold til vedlikeholdsplan Rådgiver heidi.svendsen@obos.no; godkjenner nye andelseiere på vegne av borettslaget Borettslaget bruker www.vibbo.no; som informasjonsportal

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987219710
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	57 475 255,00
Innfrielsesdato:	01.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 822,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	112,00	
Kabel-tv	225,00	
Felleskostnader	3 485,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	645,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 963,-
Annen formue:	9 119,-
Gjeld:	174 511,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987219710
Restsaldo:	172 597,43
Kapitalkostnader:	1 043,11

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 172 597,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Roy Hagen, e-post: roy.hagen1959@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett
  adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅSSIDA BORETTSLAG
Åssiden Terrasse 4 1160 OSLO Org. nr. N 948.973.693

Vedtekter

for Åssida borettslag org. nr 948973693 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.11.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2013, 19.03.2015, 24.05.2018 og 24.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.
(3) Borettslaget har ekstern forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av pkt. 3 til denne bestemmelse.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har

mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Med hverdager menes alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai.

§ 4-15. Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldande

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

(4) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret, av selger. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, jfr borettslagslovens §4-21

(6) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 ståwr i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk.
(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(2) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av varmepumper, klimaanlegg mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Endringer som påvirker felles ventilasjonsanlegg er ikke tillatt. Dersom det er nødvendig å korrigere en ikke forskriftsmessig forandring kan styret beslutte at dette skal gjøres på beboers regning.

(3) Andelseier plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler, herunder regler som gjelder for søknad om, gjennomføring av og vedlikeholdsplikt i tilknytning til oppussing, ombygging, påbygg, tilbygg, innglassing, varmepumper og piper. De til enhver tid gjeldende spesifikasjoner er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider. Søknadsplikten omfatter også alle former for endring av fasaden, herunder oppsetting av varmepumper.

(4): Det er ikke tillatt å remontere eller montere ny innglassing av terrassene med virkning fra generalforsamlingen i mai 2022.

(5) Montering av varmepumper er tillatt etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer på borettslagets hjemmeside. Det kreves skriftlig godkjenning fra styret i forkant av montering.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassinstallasjoner skal merkes utvendig på inngangsdør.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i og på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren muntlig straks å melde fra til borettslaget. Skriftlig melding ettersendes.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også uteareal, herunder trær, hekk og gjerder samt blomsterkasser i betong tilknyttet boligen. Andelseier er ansvarlig for beising av gjerde tilknyttet andelen.

(9) Andelseieren har ansvaret for å fjerne snø og is fra balkong og glassoverbygg. Andelseiere med bolig i rekkehus har også ansvaret for å fjerne snø og is mellom vei og inngangen til boligen. Snøfjerning skal gjøres slik at det er til minst mulig ulempe for andre beboere. Beboere i blokk med bolig på bakkeplan kan anvise hvor på uteområdet snø fra overliggende balkonger bør plasseres. Beboere med leiligheter over bakkeplan skal uoppfordret ta kontakt med beboere i leiligheter under dersom snø og is vil havne på vedkommendes terrasse eller uteområde. Beboere på bakkeplan skal unngå å innrette sitt uteområde slik at det gjør snøfjerning fra overliggende leiligheter vanskelig.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær og i forbindelse med frost, tining og snø. Dette gjelder innglassede balkonger og andre påbygg/tiltak, som for eksempel takvinduer, terrasser og plattinger, for andelseiers utvidede bruk av leilighet og uteområder som ikke innebærer økt boflate med tilhørende høyere felleskostnader. Selv om

borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Det vises for øvrig til informasjon om borettslagets forsikringsordning på hjemmesiden.

(11) Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold og utbedring av innglassede balkonger og andre påbygg/tiltak, som for eksempel takvinduer, terrasser og plattinger, som gir andelseiers utvidet bruk av leilighet og uteområder, som ikke innebærer økt boflate med tilhørende høyere felleskostnader. For andelseiere som har innglasset terrasse omfatter vedlikeholdsplikten å bære kostnaden med å fjerne innglassingen når borettslaget skal utføre vedlikehold av terrasser.

(12) Andelseier som har innglasset balkong, har ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, herunder snørydding/isfjerning fra glassoverbyggets tak og tilstrekkelig sikring mot snøras og isdannelser. Andelseier er også ansvarlig for ethvert erstatningsrettslig krav som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold eller ras fra taket på den innglassede balkongen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra i henhold til anvisning på borettslaget hjemmeside.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsbereder, stoppkran, sluk og 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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig beising av yttervegger inkl. vinduer og dører samt boder i tilknytning til boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseierens regning.

(2) Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet.

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

7-4 Pålegg om økonomisk kompensasjon
Borettslaget kan kreve økonomisk kompensasjon fra andelseier dersom andelseiers vedlikeholdsplikt blir forsømt.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for ÅSSIDA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. sept. 1983.
Endret på ordinær generalforsamling 29.05.07, 09.06.2010, 20.05.2015, 24.05.2018, 13.05.2019 og 24.05.2022.

Generelt

1. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for å skape et best mulig bomiljø for alle i borettslaget.

2. Den enkelte andelseier skal kjenne husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir etterlevd. Andelseieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, framleiere og andre som gis adgang til boligen.

3. Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. De til enhver tid gjeldende vedtekter inngår også som en del av husleiekontrakten.

4. For å ikke skade det katodiske systemet og hindre effekten av de spesialbelegg som er påført betongoverflatene, er det ikke tillatt å:
    a. Bore i utvendige betongvegger, gulv eller tak da dette kan skape kortslutning.
    b. Overmale utvendige betongvegger, gulv eller tak da dette vesentlig reduserer effekten av spesialbelegget.

Overlating av bruken til andre

5. Søknad om godkjenning av overlating av bruken til andre, skal sendes direkte til styret i borettslaget. Søknaden utfylles på standardskjema (som fåes hos forretningsfører). Styrets behandling av søknader skjer i samsvar med gjeldende lov og vedtekter, jf. lov om burettslag kap.5.

6. Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikt og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.
   Framleieren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleieren samt at denne overholder husordensreglene. Framleieren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

Alminnelige husordensregler

7. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
   (søn- og helligdager kl. 08.00).

   Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunkt det skal være alminnelig ro, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn, jfr. første ledd.

8. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til 08.00, samt søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

9. Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelige nabohensyn.

10. Snekring, banking, boring og annen sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på vanlige virkedager, eller fra kl. 17.00 lørdag og til neste virkedags morgen kl. 07.00. For øvrig bør arbeider utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.

11. Beboerne henstilles til ikke å røyke utendørs mellom kl. 23 og 06 alle dager.

12. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut brannfarlige eller særlige aggressive væsker.

13. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og tøy utover verandakanten eller vinduene.

    Det er ikke tillatt å henge opp utvendige blomsterkasser på balkongrekkverk i terrasseblokkene og i rekkehus med underetasje.

14. Utegrilling i terrasseblokker og i B-rekkehusenes underetasje er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til noen sjenanse for naboene og under iakttakelse avbrannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere.

15. Løsninger og design på utvendig solskjerming følger utvikling og trender i markedet. Beboere plikter å følge anvisning på borettslagets hjemmeside før anskaffelse av utvendig solskjerming. Dersom det er nødvendig å korrigere en ikke forskriftsmessig løsning kan styret beslutte at dette skal gjøres for beboers regning.

16. Til radio/TV må kun benyttes godkjent apparatkabel. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner o.l. på utvendige vegger eller tak.

17. Ifølge brannforskriftene er det strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, scootere eller lignende maskiner, samt brannfarlige væsker i boder.

18. Dører til kjellere, garasjer, vaskerier eller andre fellesrom skal alltid holdes låst.

Spesielt for terrasseleilighetene

19. Inngangsdørene skal holdes lukket og låst til enhver tid. Beboere i terrasseblokkene kan kun slippe inn egne besøkende. Uvedkommende har ingen adgang, inkludert dørselgere og lignende.

20. Direkte utlufting gjennom ytterveggen fra kjøkkenventilator er ikke tillatt i terrasseblokkene. Det er heller ikke tillatt å kople kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene.

21. Det foretas ukentlig trappevask av eksternt firma. Dørmattene bør fjernes på vaskedagen.

22. Ganger utenfor kjellerbodene holdes rene etter avtale med eksternt firma, dog slik at rengjøring skjer minimum to ganger pr. år.

23. Entredører skal holdes lukket for å hindre matlukt i oppgangen.

24. Utvendige ringeklokker og postkasser skal være utstyrt med navneskilt av godkjent type.

25. Barnevogner kan settes i rom like innenfor inngangsdør. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr må plasseres i egne boder eller i fellesrom.

    Det skal ikke etterlates leker, klær, støvler eller lignende utenfor entredørene eller i korridorene.

26. Lek og unødig opphold i trappeoppganger og korridorer bør unngås.

Bilder og planter i oppgangene

27. Det er ikke tillatt å henge bilder eller annen dekor på vegger, ei heller plassere gjenstander eller planter på gulvet i fellesarealer.

Bruk av vaskeriene

28. Vaskeriene kan benyttes av alle beboerne i tiden 08.00-20.00 fra mandag til fredag og 11.00 – 17.00 på lørdag. Vasketiden er 4 timer. Barn bør ikke medtas i vaskeriet.

29. Reservering av vasketid gjøres ved å henge låsen på ønsket dag og tidsintervall. Når beboeren er ferdig skal låsen fjernes fra det aktuelle intervallet. Kun lås med leilighetsnummer skal benyttes.

30. Den enkelte bruker plikter å sette seg inn i regler for bruk av vaskeriene og i brukerveiledningen for hver enkelt maskin. Disse er oppslått i vaskeriene.

31. Vaskeriet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Lofilter i tørketrommel skal tømmes.

32. Vaskeriet skal være avlåst etter bruk, og vasketiden skal overholdes.

33. Av hensyn til leiligheten på samme nivå som vaskeriet, så skal det ikke luftes ut i korridoren eller benyttes tresko som fottøy.

34. Feil med maskiner og utstyr skal omgående meldes vaktmesteren.

35. Bankeplasser er oppsatt på en del steder innen borettslaget. Disse plasser skal ikke brukes til tørking av tøy, men kun til banking av tepper o.l. på virkedager fra kl. 08.00 -19.00.

Søppel

36. Søppelsystemene er kun basert på husholdningsavfall. Alt avfall og spesielt-skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbrønnene. Større esker/gjenstander må bringes bort av den enkelte andelseier (eller avtales spesielt med renovasjonsfirmaet). Se etter at søppelet er tørt.

    Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller brannfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassen.

Grøntanlegg/fellesområder

37. Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet/hus er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om.

    Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning.

    Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt for å sørge for orden og renhold rundt disse. Det er strengt forbudt å legge ut mat på bakkenivå eller på terrasser, da dette trekker duer, rotter og mus mm.

Parkering/kjøring

38. Kjøring med motorkjøretøyer på indre områder er generelt ikke tillatt.
    Følgende unntak gjelder:
    Renovasjonskjøretøy.
    Utrykningskjøretøy.
    Kjøring av store/tunge kolli som ikke med rimelighet kan bæres eller fraktes inn via garasjen.
    Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

39. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart. Bommene må alltid lukkes etter inn- og utkjøring.

40. Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre, eller til skade for plener/beplantninger.

41. Gjesteparkeringsplassene er beregnet for besøkende til borettslaget.
    Parkering av kjøretøy (biler, motorsykler, mopeder og scootere) som eies eller disponeres av beboere skal fortrinnsvis skje i garasjen.

Campingvogner, båttilhengere, båter o.l. skal ikke lagres i garasjer eller på-gjesteparkeringsplasser. I den utstrekning det er plass kan motorsykler, mopeder og mindre tilhengere parkeres på anviste plasser.

Styret har fullmakt til å bestemme hvordan ordningen skal administreres.

42. Personer som gjentatte ganger, og etter advarsel parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, dvs. parkerer på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier, foran terrassehusene og ellers inne på området, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning.

Bruk av garasjen

43. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres innenfor den tilviste garasjeplass (som er beregnet for en bil) på beste måte i forhold til nabobilene.

44. Fartsgrensen i garasjeanlegget er 15 km/t, men beboerne oppfordres til å kjøre i gangfart.

45. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel, avfall, papir, pussegarn o.l. Gjenstander må kun lagres/hensettes i garasjen i låsbart skap godkjent av styret. Borettslaget er uten ansvar for verdier oppbevart i bil/garasjer.

46. Det er ikke tillatt å tenne ild eller røyke i garasjen grunnet brannfare og av hensyn til andre beboere.

NB. Det er strengt forbudt å oppbevare brennbart avfall, bensin osv. i garasjen. Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

47. Det er tillatt å oppbevare et sett sommer- eller vinterdekk innenfor avmerket-parkeringsplass. Dette skal fortrinnsvis skje ved at sommer/vinterhjul henges opp på veggen innenfor avmerket parkeringsplass. Ved rengjøring av garasjeanlegget høst og vår, skal hver beboer som oppbevarer gjenstander innenfor sin anviste plass, påse at dette ikke er til hinder for rengjøringen.

Styret har fullmakt til å fjerne gjenstander i forbindelse med rengjøring for andelseiers regning.

48. Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen. Hjulskift høst og vår er tillatt.

49. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Unødvendig opphold, lek eller sykling er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Brannforebyggende sikkerhet

50. Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n)

seksjonen(e) andelseier rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på røykvarslere og brannslukningsapparat minst en gang pr. år.

Utbygging

51. For retningslinjer for utforming av gjerder og utbygging (areal i tillegg til design, material- og fargevalg) vises det til spesifikasjoner på borettslagets hjemmesider.

Dyrehold

52. Det er tillatt med hunder, katter og kjæledyr som kanin, hamster og fugl. Slanger, amfibier og andre eksotiske dyrearter er ikke tillatt. Det er tillatt med maksimalt to kjæledyr per leilighet. Alle kjæledyr skal føres i bånd ved lufting på borettslagets eiendom. Beboere som ønsker å anskaffe kjæledyr må følge retningslinjer på borettslagets hjemmeside og avtale om dyrehold, inkludert sende søknad til styret.

Brudd på husordensreglene

53. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til vedkommende nabo. Kanskje er naboen ikke klar over forholdet, og problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Slike overtredelser kan føre til at andelseieren blir pålagt å selge sin andel og flytte fra borrettslaget.

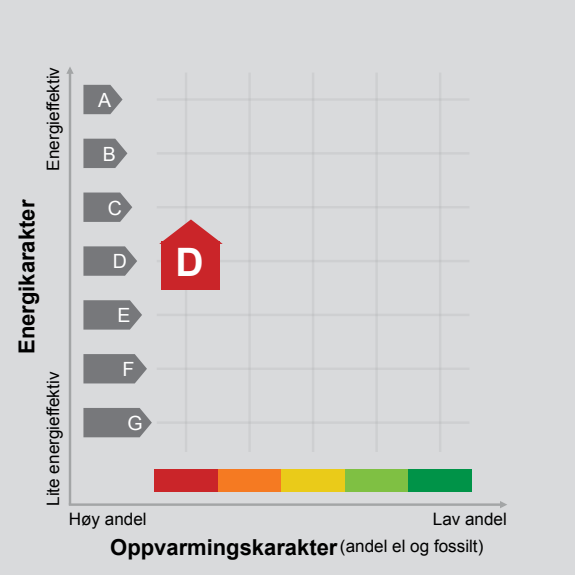
Endringer av husordensreglene

54. Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Regulerende meldinger fra styret eller fra forretningsfører i form av rundskriv eller oppslag gjelder på linje med husordensreglene.

    Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

ENERGIATTEST

Adresse	Åssiden terrasse 20
Postnummer	1160
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	645
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81438420
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-153754
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åssiden terrasse 20	81438420	H0302	0	0	188

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	45 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	107 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.3.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 064 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 064 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 064 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 064 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Åssiden terrasse 20

SKOLER

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	3 min 0.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	25 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.7 km

SPORT

Kastellet skole	4 min
Nordseter skole	11 min
Best Trening	14 min
SATS Lambertseter	15 min

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	14 min
Sæter Torg	20 min
Apotek 1 Holtet	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringshusveien Linje 75A, 75B	4 min 0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	14 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

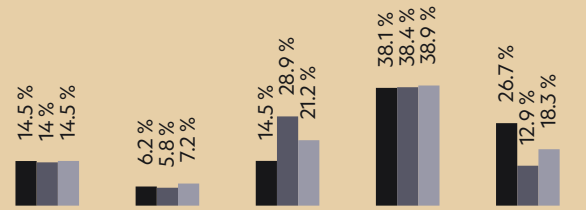
BARNEHAGER

Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	5 min 0.4 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

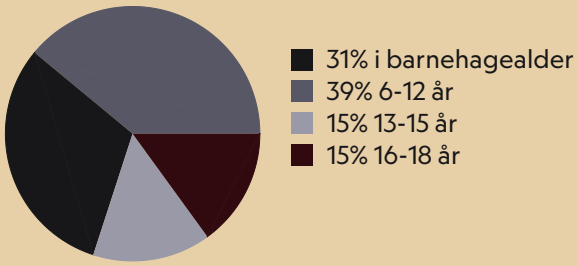
Spar Kastellet	5 min
Matkroken Bråten	11 min

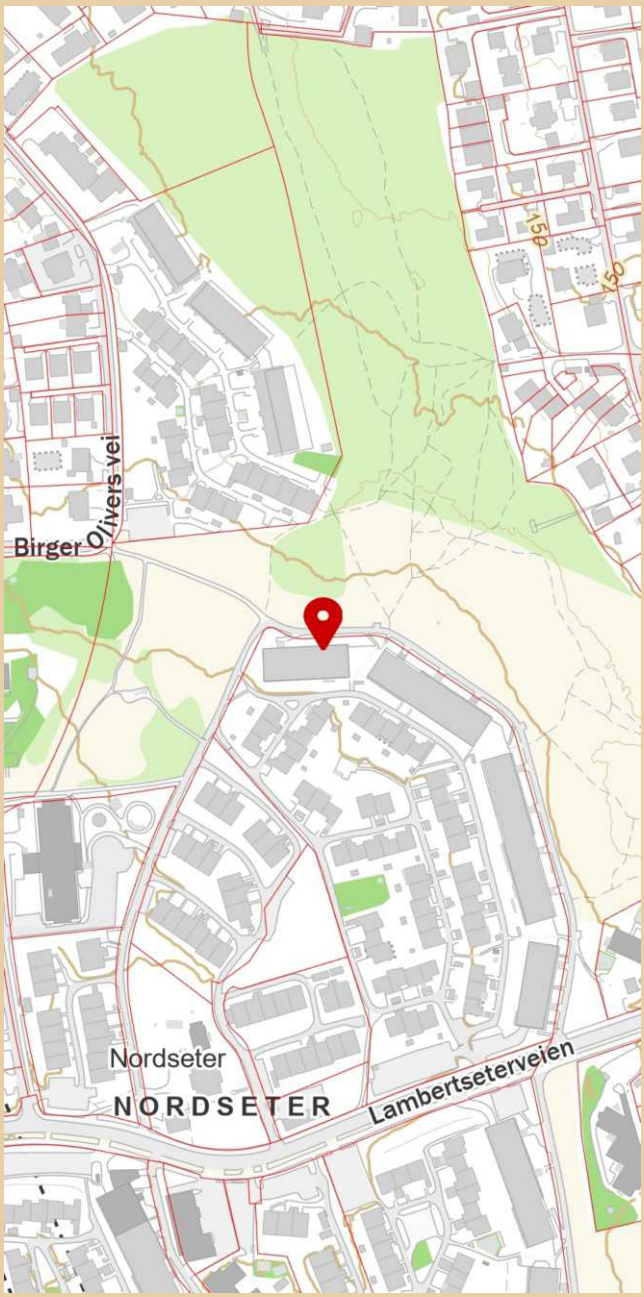
ALDERSFORDELING



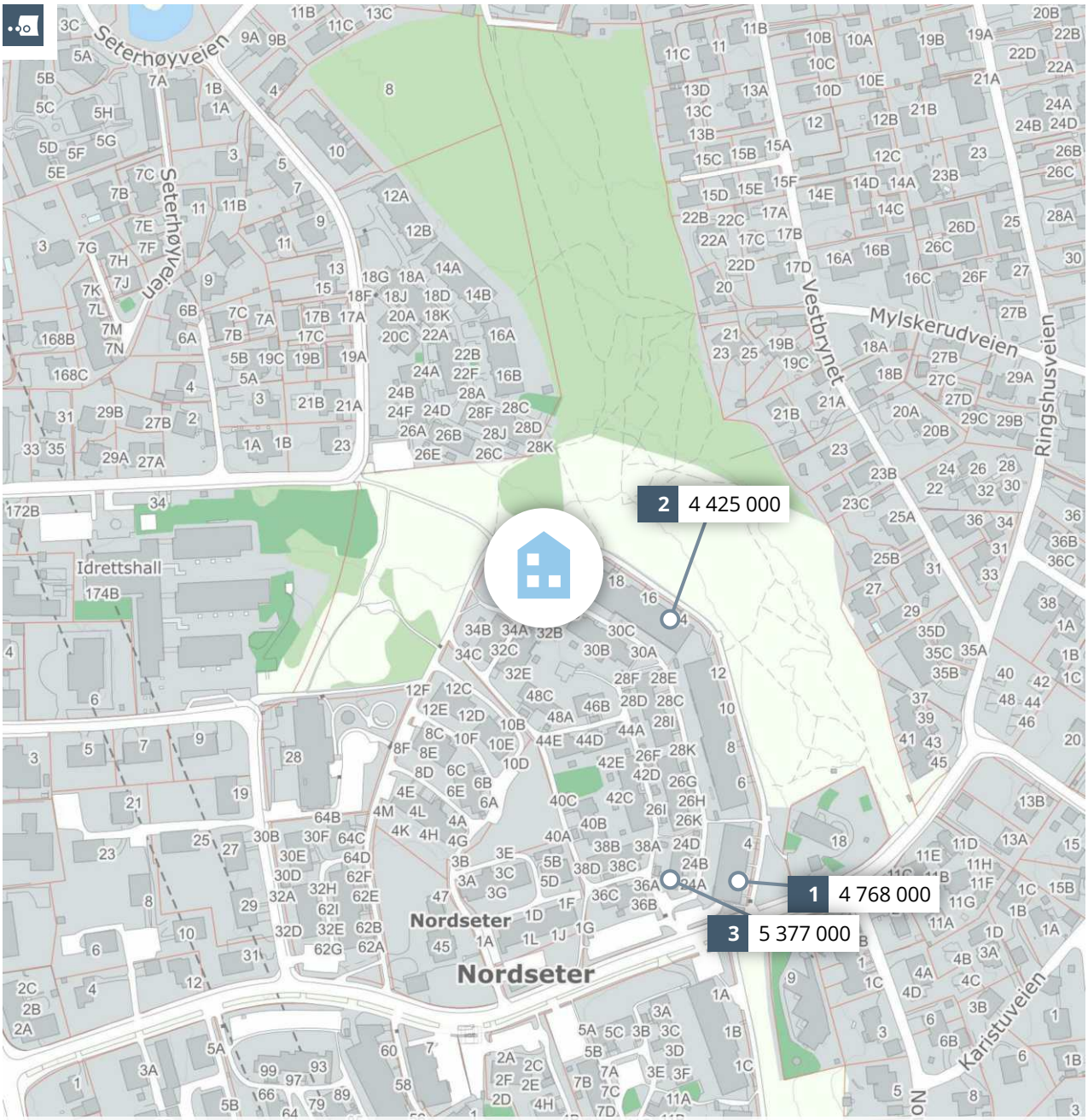
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Seterhøgda	2 056	996
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025



Meglers verdivurdering
ÅSSIDEN TERRASSE 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åssiden terrasse 20, 1160 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 157 BNR 645 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

4 600 000

172 597	4 772 597	106 058
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	3 822
Formue	9 119
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åssiden terrasse 2 45 m² 1981 3. etg 1 sov	21.05.2025	4 500 000	**4 600 000**	168 000	4 768 000	**105 956**
2 Åssiden terrasse 14 45 m² 1981 2. etg 1 sov	05.03.2025	3 950 000	**4 250 000**	175 000	4 425 000	**98 333**
3 Åssiden terrasse 24 F 60 m² 1980 1. etg 1 sov	25.03.2025	4 790 000	**5 200 000**	177 000	5 377 000	**89 617**

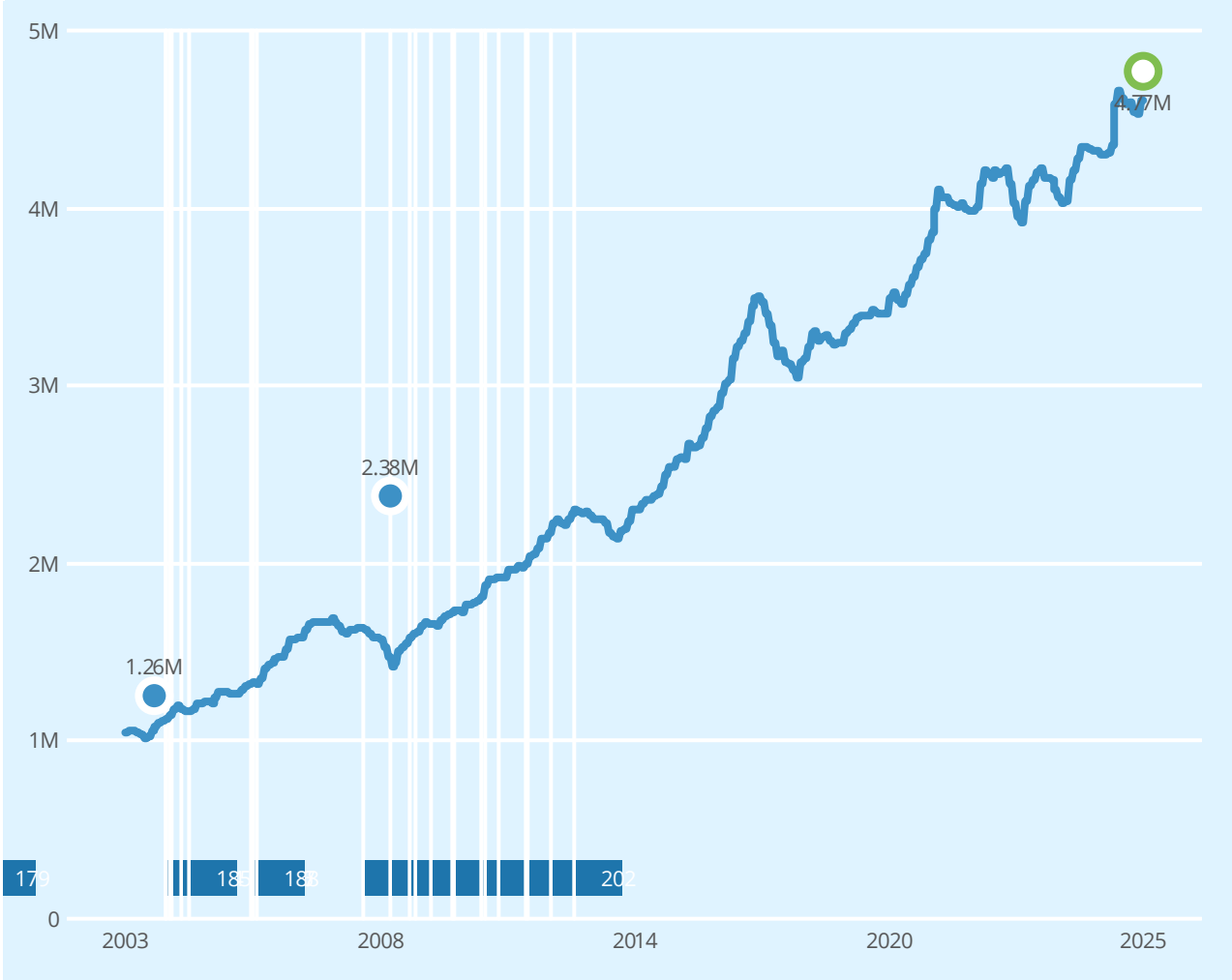
- Garasjeplass medfølger
- Sosial planløsning
- Lekkert kjøkken
- Delikat flislagt baderom
- Nye vinduer og balkongdør 2016/2018
- Fasaderehabilitering i 2018
- Varmtvann inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+195 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.10.2014	17.10.2014	09.01.2015	2 400 000	2 350 000	27 000	2 377 000
27.04.2004	05.05.2004		1 180 000	1 200 000	60 000	1 260 000

Leiligheter til salgs i SETERHØGDA grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 634 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i SETERHØGDA grunnkrets siste 6 mnd

33
leiligheter solgt

6.6M
6.4M
6.2M
6 128 000 Salgspris i snitt
5 945 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 058 Åssiden terrasse 20
Totalpris 4 772 597

90 878 SETERHØGDA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

83 007 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

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:
Åssiden terrasse 20, 1160 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 645, andelsnr. 188 i ÅSSIDA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251182

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
