PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LINDEBERGÅSEN 14C

Vedlegg

Meglers Verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling årsberetning

Protokoll årsberetning

Innkalling ekstraordinært møte

Protokoll ekstraordinært møte

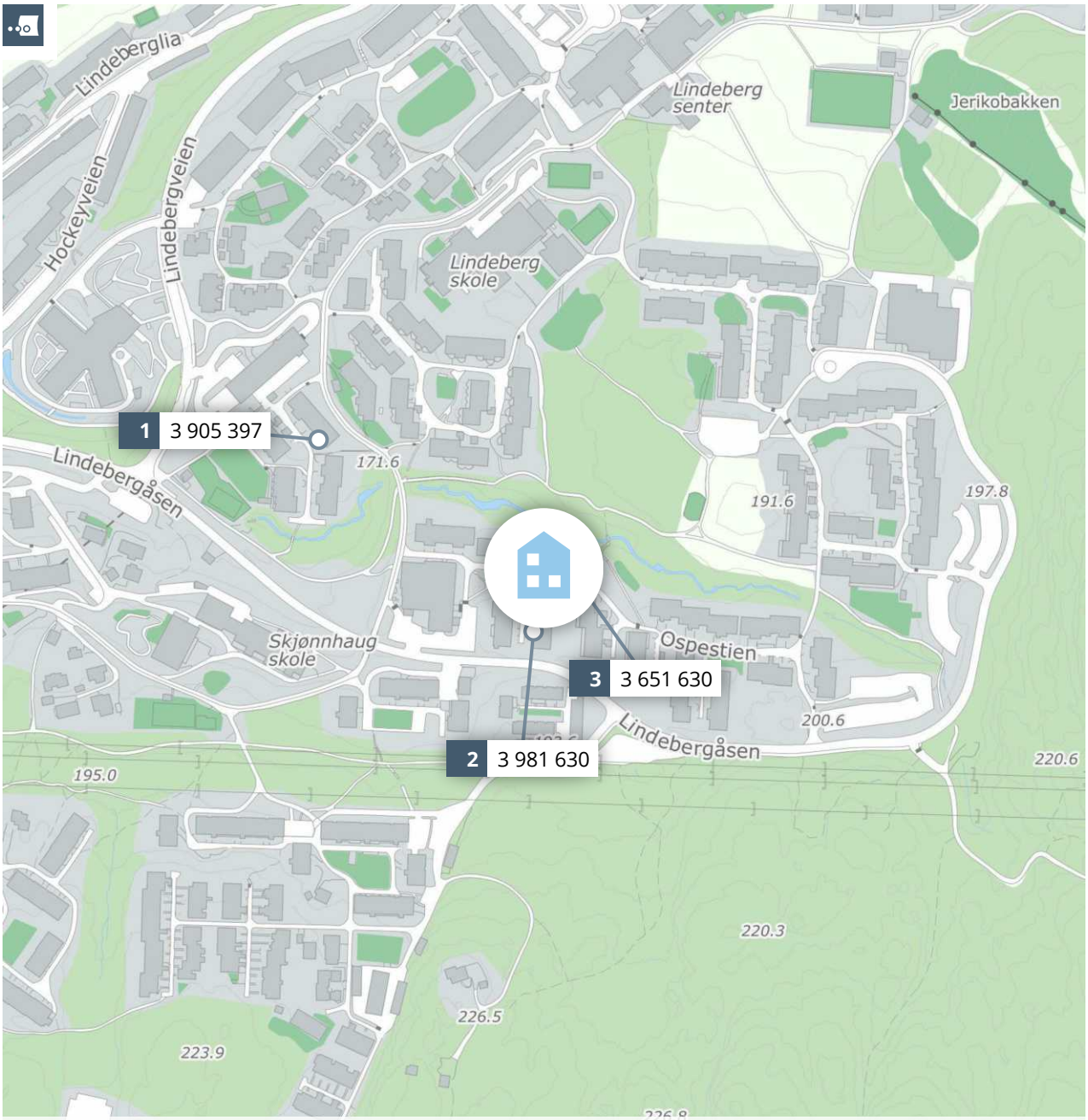
Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

LINDEBERGÅSEN 14 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.02.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindebergåsen 14 C, 1068 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 115 BNR 62 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Lindebergåsen

Verdivurdert til

3 400 000

351 631	3 751 631	78 159
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	2 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	5 610
Formue	91 945
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lindebergveien 3 B 44 m² 1980 3. etg 1 sov	23.07.2025	3 200 000	**3 125 000**	780 397	3 905 397	**88 759**
2 Lindebergåsen 18 B 48 m² 1976 4. etg 1 sov	18.08.2025	3 400 000	**3 630 000**	351 630	3 981 630	**82 951**
3 Lindebergåsen 14 D 48 m² 1976 2. etg 1 sov	01.08.2025	3 300 000	**3 300 000**	351 630	3 651 630	**76 076**

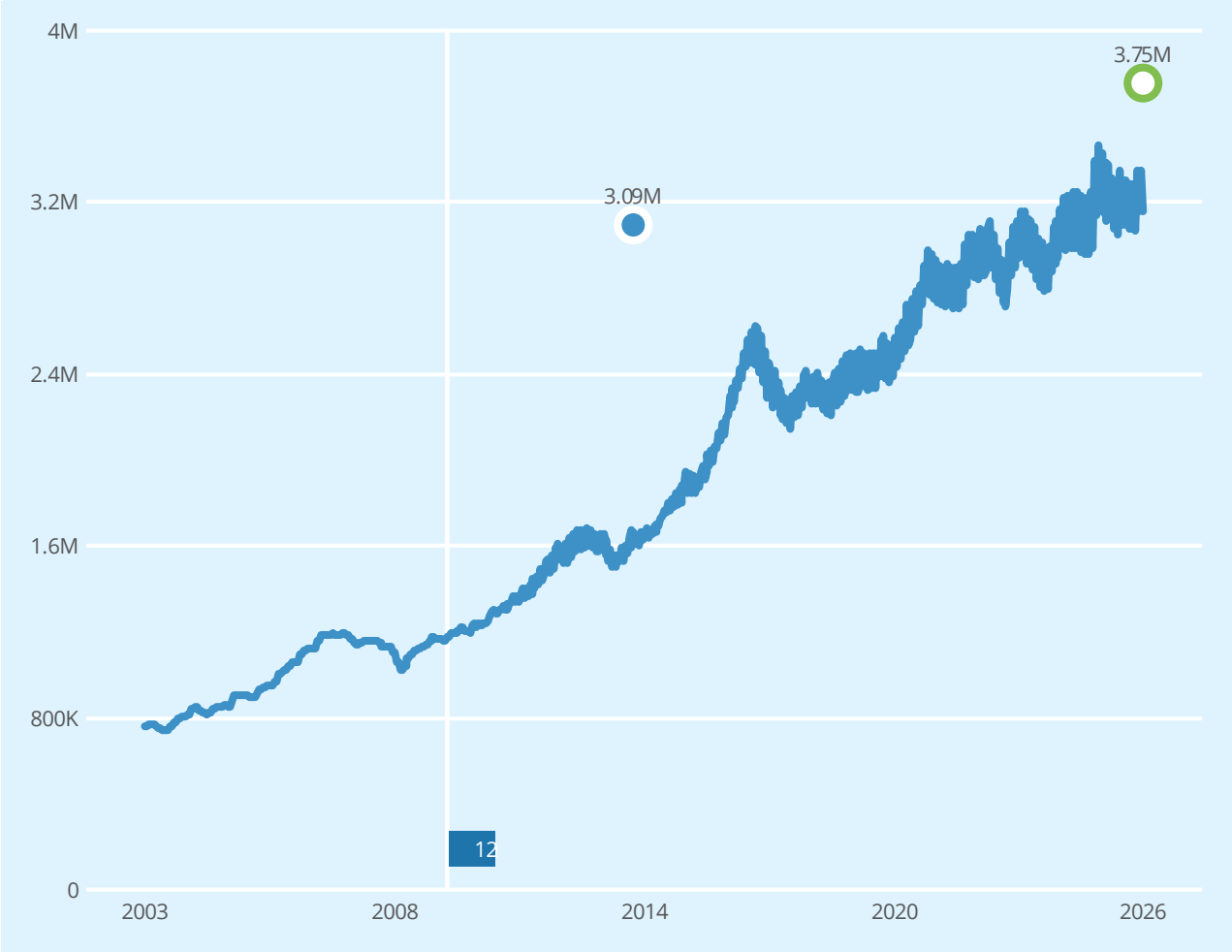
Nyoppusset 2-roms andelsleilighet med balkong

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

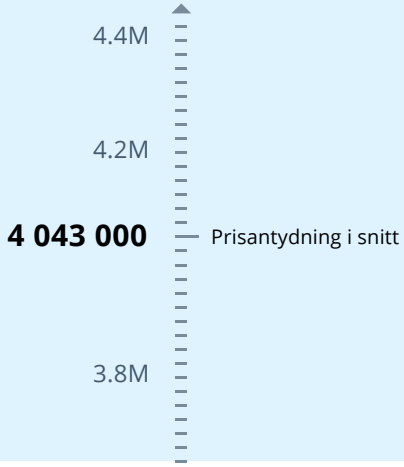
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.2025	30.09.2025	22.10.2025	2 350 000	2 650 000	440 796	3 090 796	13

13 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totaloppusset.

Leiligheter til salgs i Lindebergåsen grunnkrets nå

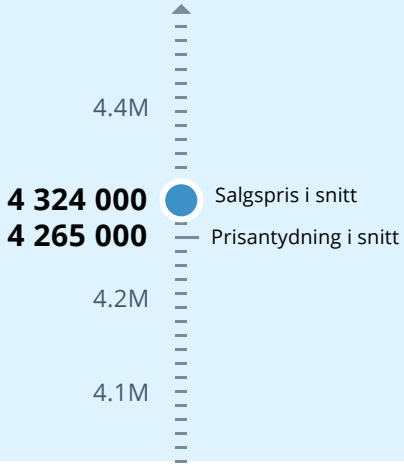
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i Lindebergåsen grunnkrets siste 6 mnd

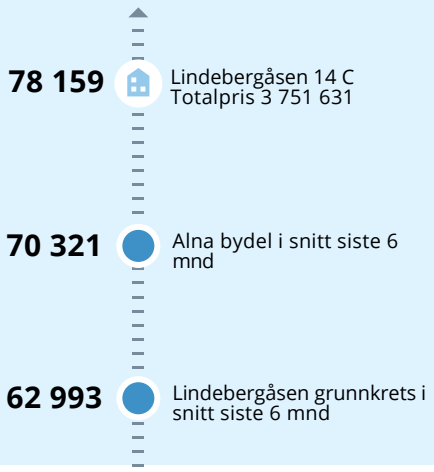
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Lindebergåsen 14C , 1068 OSLO

OSLO kommune

gnr. 115, bnr. 62

Andelsnummer 130

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1236 **Referansenummer:** TF1959

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg oppført i 1976. Boligen fremstår i normal stand for alder og er renovert i 2026. Helhetsinntrykket er at boligen er vedlikeholdt og holder en gjennomgående normal standard.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder, og det er utført en del arbeider som egeninnsats uten bruk av fagpersoner og uten fremlagt dokumentasjon.
Dette medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og langsiktig funksjon for enkelte bygningsdeler.

Tilstandsgrader er i flere tilfeller satt på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og avvikende eller usikre løsninger, og ikke nødvendigvis som følge av påvist funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Erfaringsmessig må det påregnes noe kosmetisk oppgradering og videre vedlikehold av overflater, utstyr og innredninger i brukte boliger.

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad er nærmere omtalt i rapportsammendraget, med utfyllende beskrivelser og vurderinger gitt i hovedrapporten.
Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikkprøver, opplysninger fra rekvirent og tilgjengelige offentlige registre, har takstmannen foretatt en samlet vurdering av eiendommens tekniske tilstand:

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags, og 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca 15m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass/stål.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er renovert i 2026.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet fremstår som funksjonelt, nytt og ubrukt ved befaringstidspunktet.
Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt innvendig himling.
Downlights i taket.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett (Sisterne med sealingbag)
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil på veggen i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2026 med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken og i vannskapet plassert i entre.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, avkast over tak.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Nye automatsikringer i nytt sikringsskap fra 2026.
Sikringsskap er montert i kjøkkenskap over komfyr.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

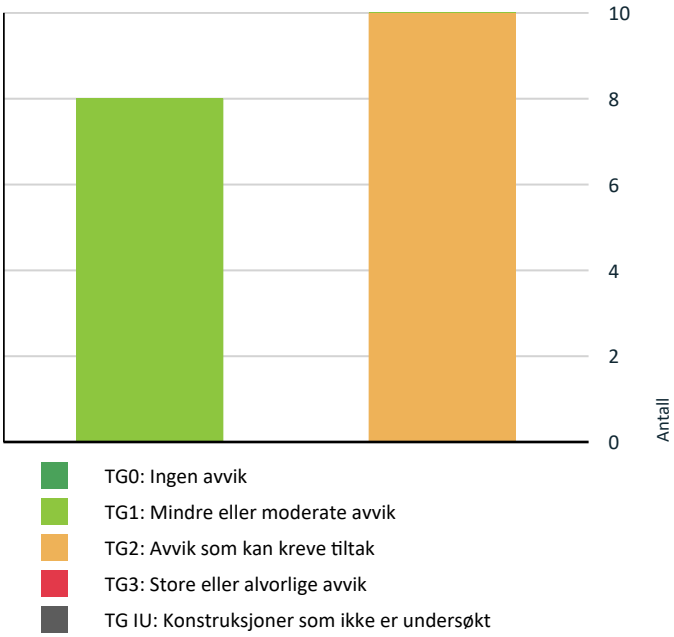
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger og ferdigattest er mottatt digitalt fra megler.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.01.1980.

Det er registrert at byggemeldt innvendig bod (tilleggsdel) i dag er innredet og benyttet som kjøkken (hoveddel).
Kjøkkenet er utvidet slik at tidligere bod og opprinnelig kjøkken nå fremstår som ett samlet og større kjøkkenareal.
Endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det anbefales at forholdet avklares med kommunen for å verifisere om tiltaket er lovlig etablert, eller om det foreligger behov for ettergodkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert i 2026.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags, og 3-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene er passert.
Det er ikke registrert akutte skader, men det må påregnes gradvis svekkelse av funksjon og tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer som tilfredsstiller dagens krav, samt økt risiko for punktering av isolerglass.
Det er registrert flassing, avskallet maling og nedbrutte overflater på enkelte vinduer.
Det er også observert tegn til fukt og avflassing av maling i nedkant på innvendig side av enkelte vinduer, noe som kan indikere at det over tid har vært kondens på glass og karmer.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, solpåvirkning, nedbør og manglende eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.
Tegn til fukt og malingsavflassing innvendig kan også ha sammenheng med kondens som følge av temperaturforskjeller, høy luftfuktighet innendørs og begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduer, herunder skraping og overflatebehandling av utsatte flater.
Videre bør ventilasjonsforhold vurderes for å redusere risiko for kondens.
Utskifting av vinduer kan vurderes på sikt, særlig med tanke på energieffektivitet, komfort og vedlikeholdsbehov.
Konsekvens
Dersom vedlikehold uteblir, kan overflateskader forverres og føre til ytterligere nedbrytning av materialer.
Eldre vinduer kan over tid gi økt varmetap, redusert bokomfort og høyere energiforbruk. Risiko for punktering av isolerglass øker med alder.

TG2 settes for å belyse passert forventet levetid, registrerte overflateskader og behov for vedlikehold samt fremtidig utskifting.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert.
Det er ikke registrert akutte skader, men det må påregnes gradvis svekkelse av funksjon og tilstand over tid.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass som tilfredsstiller dagens krav, og det er økt risiko for punktering av isolerglass.
Årsak
Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og bruk over tid.
Balkongdør og tilhørende glassfelt har begrenset teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige så lenge døren fungerer tilfredsstillende.
Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales.
Utskifting bør påregnes på sikt, særlig med tanke på energieffektivitet, komfort og vedlikeholdsbehov.
Konsekvens
Videre aldring kan medføre redusert tetthet, økt varmetap og svekket komfort.
Risiko for punktering av isolerglass øker med alder, noe som kan føre til behov for utskifting.

TG2 settes for å belyse passert forventet levetid og forventet gradvis svekkelse av balkongdøren.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 15m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Betongdekke og rekkverk i glass/stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 6,5m
Rekkverkshøyde er målt til 1,00 m.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligen er renovert i 2026.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10–20 år
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ujevn finish og mindre utførelsesavvik på enkelte vegg- og himlingsflater.
Det er stedvis synlige skjøter, mindre ujevnheter og avvik i detaljutførelse.
Årsak:
Utførelsen fremstår ikke fullt ut i henhold til normal håndverksmessig standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene kan utbedres ved behov.
Konsekvens:
Forholdet vurderes som kosmetisk, men kan påvirke helhetsinntrykk.
TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.10mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på

evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør mellom stue og gang var ikke montert ved befaring.
Selger opplyser at døren oppbevares i kjellerbod og følger med salget.
Det registreres også at innvendig dør til badet klyper mot karm og har redusert lukkefunksjon.
Årsak:
Døren er demontert og ikke reetablert i åpningen.
Klyping mot karm skyldes behov for justering av hengsler og/eller karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av dør anbefales dersom opprinnelig romavgrensning ønskes gjenopprettet.
Justering av dør og karm anbefales for å sikre normal funksjon og lukking.
Konsekvens:
Manglende montering påvirker romavgrensning.
Dør som klyper kan medføre økt slitasje på dørblad og karm over tid, samt redusert brukskvalitet.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt innvendig himling.
Våtrommet fremstår som funksjonelt, nytt og ubrukt ved befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering, utførelse eller kontroll av arbeidene, herunder membran, tettesjikt, eller flislegging.
Ifølge eier er disse arbeidene i hovedsak utført som egeninnsats, uten bruk av dokumentert fagpersonell.
Utførelsen bærer preg av dette, og kvaliteten på skjulte konstruksjoner kan ikke verifiseres.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til krav i Byggteknisk forskrift (TEK10 eller senere), samt gjeldende våtromsnorm.

Tilstandsrapport

Skjulte løsninger som membran, mansjetter og overganger kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Rørarbeider opplyst av eier utført av Stubberud VVS, med dokumentasjon.
Varmekabler og elektro arbeider er utført av Norsk Standard Elektro AS, med dokumentasjon.

Våtrom har generelt begrenset forventet levetid, og risiko for funksjonssvikt og fuktskader øker når utførelse og dokumentasjon ikke kan bekreftes.
Det må derfor påregnes oppfølging og jevnlig observasjon.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flislegging er utført som egeninnsats.
Finisharbeidene bærer preg av dette, med ujevne fuger og silikonfuger av varierende kvalitet.
Det er videre registrert bomlyd i enkelte veggfliser, som gir hul lyd ved lett banking.
Årsak:
Bomlyd i fliser vurderes å skyldes mangelfull eller ujevn limpåføring.
Ujevne fuger og silikonfuger vurderes å skyldes manglende fagmessig utførelse ved egenutført flislegging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon av veggfliser, fuger og silikonfuger.
Ved videre forverring bør berørte fliser limes på nytt, og fuger/silikonfuger utbedres.
Ved fremtidig rehabilitering bør flisarbeider utføres av fagperson i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
Konsekvens:
Bomlyd og manglende vedheft kan medføre at fliser løsner, knekker eller sprekker over tid.
Dersom fukt trenger inn bak flislaget, kan dette føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, særlig i våtsoner.

TG2 settes på bakgrunn av egenutført flislegging, registrert bomlyd i veggfliser og ujevne fuger/silikonfuger.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 70 cm, og ca. 11mm fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flislegging er utført som egeninnsats, og finisharbeidene bærer preg av dette.
Det er registrert ujevne fuger og silikonfuger med varierende kvalitet.
Det er videre registrert bomlyd i enkelte fliser, som gir hul lyd ved banking og indikerer manglende eller utilstrekkelig limheft mellom flis og underlag.
Det er også påvist ujevnt fall på gulvet med lokale svanker mot sluk i dusjsonen.
Samlet høydeforskjell mot sluk vurderes å være til stede, men det lokale fallet i dusjsonen fremstår som utilstrekkelig og ujevnt for effektiv vannavrenning.
Årsak:
Bomlyd i fliser vurderes å skyldes ujevn eller mangelfull limpåføring, relatert til egenutført flislegging.
Ujevne fuger og silikonfuger vurderes å skyldes manglende fagmessig utførelse.
Ujevnt fall mot sluk vurderes å skyldes mangelfull etablering av fall ved oppføring av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig observasjon av fliser, fuger og silikonfuger.
Ved videre forverring bør berørte fliser limes på nytt, og fuger/silikon utbedres.
Ved fremtidig rehabilitering bør gulv, fallforhold og flisarbeider etableres på nytt av fagperson i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
Konsekvens:
Bomlyd og manglende vedheft kan medføre at fliser løsner, knekker eller sprekker over tid, særlig i dusjsone og på gulv med punktbelastning.
Dersom fliser løsner eller sprekker, kan tettesjiktet under bli skadet, med risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
Ujevnt fall og lokale svanker kan føre til at vann blir stående på gulvet etter bruk, noe som gir økt fuktbelastning og over tid kan medføre skjulte fukt- og vannskader.

TG2 settes på bakgrunn av egenutført flislegging, registrert bomlyd i fliser, ujevne fuger/silikonfuger og lokale avvik i fallforhold mot sluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon på utførelse av membranarbeider er ikke fremvist. Ifølge eier er membranarbeidene utført som egeninnsats.
Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som bekrefter prosjektering, materialvalg eller utførelse i henhold til krav i teknisk forskrift (TEK10 eller senere) eller gjeldende våtromsnorm.
Det fremstår visuelt som at mansjett er klemt på plass i sluket, men dette kan ikke verifiseres nærmere da dokumentasjon mangler.
Slukrist er ikke plassert sentrisk i sluket, noe som vanskeliggjør rengjøring av vannlås og normalt vedlikehold.
Årsak:
Manglende dokumentasjon vurderes å skyldes at membran- og flisarbeider er utført som egeninnsats uten bruk av faglært foretak og uten krav til eller utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon.
Avvikende plassering av slukrist vurderes å være relatert til egenutført flislegging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon av våtrommet for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller fukt.
Ved fremtidig rehabilitering bør membran, sluk og tettesjikt utføres av fagperson og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk.
Slukløsning bør da også utbedres for å sikre god tilgjengelighet for rengjøring og vedlikehold.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og utførelse som egeninnsats gir økt usikkerhet knyttet til membranens kvalitet og levetid.
Eventuelle feil kan medføre lekkasjer og fuktskader som kan utvikle seg skjult over tid.
Avvikende plassering av slukrist kan føre til vanskeliggjøre vedlikehold og øke risiko for tilstopping og luktproblemer.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon, egenutført membranarbeid og usikkerhet knyttet til utførelse av sluk og tettesjikt.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett (Sisterne med sealingbag)
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil på veggen i dusjsonen.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft til våtrommet.
For at ventilasjonen skal fungere etter hensikten, må det tilføres luft fra tilstøtende rom slik at nødvendig luftgjennomstrømning og undertrykk etableres.
Det er videre registrert støy fra avtrekksventilen, noe som kan indikere høy luftmengde og/eller høy lufthastighet gjennom en relativt liten ventilåpning.
Årsak:
Manglende tilluft vurderes å skyldes fravær av luftespalte under dørblad eller annen tilluftsløsning.
Støy fra ventil vurderes å kunne skyldes feil dimensjonering, manglende innregulering eller ubalanse i ventilasjonssystemet, hvor luftmengden er for høy i forhold til ventilens størrelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til våtrommet, for eksempel i form av luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning.
Det anbefales videre at ventilasjonsanlegget kontrolleres og innreguleres av fagperson for å sikre korrekt luftmengde og redusere støy.
Konsekvens:
Mangelfull eller feil innregulert ventilasjon kan føre til redusert luftutskiftning, økt fuktbelastning og redusert inneklima.
Over tid kan dette øke risikoen for fukt- og muggproblemer.
Vedvarende støy fra avtrekksventil kan også gi redusert bokomfort.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilluft og behov for kontroll og innregulering av ventilasjonsanlegget.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Badet er nytt fra 2026 og har ikke vært tatt i bruk.

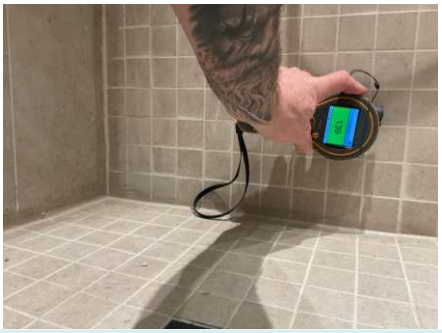
Tilstandsrapport

Alle vegger er nye og bygget opp på nytt i forbindelse med rehabiliteringen.
Det er ikke påvist tegn til fukt eller skader ved befaringstidspunktet.
Ettersom våtrommet er nytt og ubrukt, har det ikke vært mulig å vurdere konstruksjonens funksjon over tid i faktisk bruk.
Det anbefales at det gjennomføres ny fuktkontroll med hulltaking etter at baderommet har vært i normal bruk over en periode.
Dette for å verifisere at membran, tettesjikt og konstruksjon fungerer som forutsatt, og for å avdekke eventuelle tidlige avvik.
Uten kontroll etter en tids bruk kan eventuelle skjulte feil eller mangler i membran eller konstruksjon utvikle seg uten å bli oppdaget.
Tidlig kontroll gir økt sikkerhet og reduserer risiko for senere fuktskader.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (omluft).
Det er ikke etablert forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen med avkast til det fri.
Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet ved befaring.
Kjøkkenet er flyttet/utvidet, og det er usikkert om eventuell eksisterende ventilasjonskanal er innebygget eller skjult i innkassing og dermed ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.
Årsak:
Avtrekksviften er ikke tilkoblet kanal til det fri, men fungerer som omluftsløsning med kullfilter.
Manglende eller uavklart avtrekksløsning kan ha sammenheng med ombygging og flytting av kjøkkenet, hvor eksisterende ventilasjonsløsning ikke er tilpasset ny planløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Regelmessig rengjøring og utskifting av kullfilter anbefales.
Ved fremtidig oppgradering eller videre ombygging bør det vurderes å etablere avtrekk til det fri dersom dette er teknisk mulig.
Videre anbefales det å avklare om det finnes eksisterende avtrekkskanal
Konsekvens:
Kullfilter bidrar kun til reduksjon av lukt og gir ikke reell ventilasjon.
Manglende avtrekk kan medføre redusert luftutskiftning, opphopning av fukt, varme og forurenset luft, samt økt belastning på tilliggende rom.
Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og tilfredsstiller ikke anbefalingene for fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS 3600.

TG2 settes for å belyse begrenset ventilasjonsløsning, omluft med kullfilter og avtrekk etter ombygging av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Arbeider opplyst av eier utført av Stubberud VVS.
Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken og i vannskapet plassert i entre.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, avkast over tak.

Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at kjøkkenet ikke har etablert avtrekk.
Kjøkkenet er tidligere flyttet, og opprinnelig avtrekkspunkt er fjernet.
Det er ikke etablert ny avtrekksløsning som er tilpasset kjøkkenets nåværende plassering.
Det registrert tegn til høyt undertrykk i boligen. Dette merkes blant annet ved at dører trekker til seg ved åpning og lukking.
Årsak
Manglende avtrekk på kjøkkenet vurderes å skyldes at ventilasjonsløsningen ikke er tilpasset i forbindelse med flytting av kjøkkenet.
Romfunksjon og teknisk ventilasjon er dermed ikke samordnet.
Høyt undertrykk i boligen kan skyldes feil innregulert mekanisk avtrekk, utilstrekkelig tilluft eller ubalanse mellom tilluft og avtrekk i ventilasjonssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk til kjøkkenet i samsvar med rommets funksjon.
Videre anbefales det å få ventilasjonsanlegget kontrollert og eventuelt innregulert av fagkyndig for å sikre korrekt trykkbalanse i boligen.
Tilluftsløsninger bør vurderes i sammenheng med avtrekk.
Konsekvens
Manglende avtrekk på kjøkken kan føre til dårligere inneklima, økt fukt- og luktbelastning samt fettavsetninger på overflater.
Vedvarende høyt undertrykk kan gi redusert bokomfort, trekkproblemer og påvirke ventilasjonsfunksjonen negativt.

TG2 settes for å belyse manglende avtrekk på kjøkken og indikasjoner på ubalanse i ventilasjonssystemet.

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Nye automatsikringer i nytt sikringsskap fra 2026.
Sikringsskap er montert i kjøkkenskap over komfyr.
Arbeider opplyst av eier utført av Norsk Standard Elektro AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Tilstandsrapport

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.
   2026
   Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i 2026 med nye automatsikringer i nytt sikringsskap som stemmer overens med kursfortegnelsen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider opplyst av eier utført av Norsk Standard Elektro AS

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?
   Ukjent Eier har ikke bodd der selv.

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

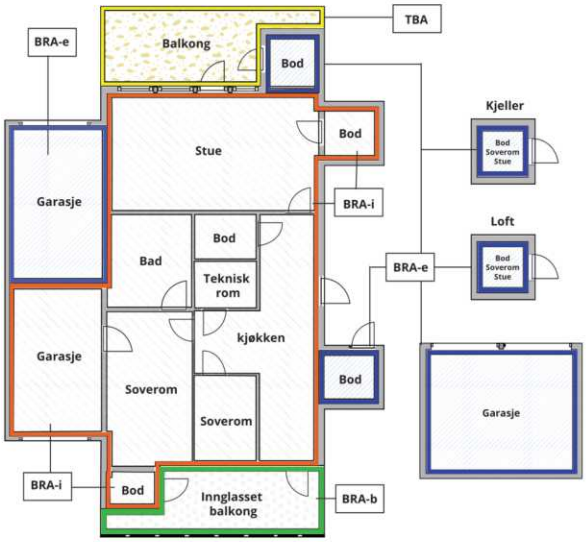
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	48	2		50	15
SUM	**48**	**2**			**15**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er mottatt digitalt fra megler.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.01.1980.

Det er registrert at byggemeldt innvendig bod (tilleggsdel) i dag er innredet og benyttet som kjøkken (hoveddel).
Kjøkkenet er utvidet slik at tidligere bod og opprinnelig kjøkken nå fremstår som ett samlet og større kjøkkenareal.
Endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det anbefales at forholdet avklares med kommunen for å verifisere om tiltaket er lovlig etablert, eller om det foreligger behov for ettergodkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	62		0	5135.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lindebergåsen 14C

Hjemmelshaver
Asken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASKEN BORETTSLAG	950740957			Aaslund Simen Rise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
130

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, attraktivt og familievennlig boligområde på Lindeberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.02.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/TF1959

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 Allè

Oppdragsnr.
186260018

Selger 1 navn
Simen Rise Aaslund

Gateadresse
Lindebergåsen 14C

Poststed	Postnr
OSLO	1068

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

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: 186260018

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Legge nye sluk og avløp, nytt rør-i-rør system, nytt fordelskap, ny servant og oppvaskmaskin på kjøkken, samt servant, dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin på badet.
Arbeid utført av	Stubberud VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har selv lagt membran etter byggebransjens våtromsnorm hvor det oppfyller TEK17

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Godkjent rørleggerfirma har kontrollert hele oppussingen av badet
Arbeid utført av	Stubberud VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap med automatbrytere, trukket opp ny strøm til både kjøkken og bad
Arbeid utført av	Norsk Standard Elektro

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

Beskrivelse	Norsk Standard Elektro har kontrollert alt arbeid som er gjort på el-anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260018

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 186260018

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: 186260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

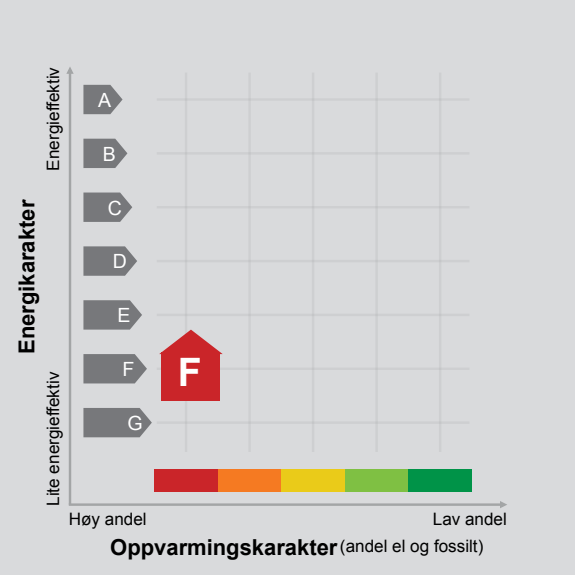
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Aaslund	99a99b3e236ef37aabfd4 090309e46e5e786beec	26.01.2026 10:58:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260018

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lindebergåsen 14C
Postnummer	1068
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81646511
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-170204
Dato	18.09.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Asken Borettslag		Vår ref.:	86/73	Fødselsdato eier:	19.06.1990
Lindebergåsen 14 C		Type:	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO		Eiere:	Simen Aaslund		
Organisasjonsnr:	950 740 957	Andelsnr:	130		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 610

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 836
	Renter felleslån	1 468
Objekt:	VASKETILLEGG, 86/73 (100 - 73)	150
	BRENSEL, 86/73 (99 - 73)	156

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 6 052

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	442
	Felleskostnader	3 836
	Renter felleslån	1 468
Objekt:	VASKETILLEGG, 86/73 (100 - 73)	150
	BRENSEL, 86/73 (99 - 73)	156

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 6 066

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	456
	Felleskostnader	3 836
	Renter felleslån	1 468
Objekt:	VASKETILLEGG, 86/73 (100 - 73)	150
	BRENSEL, 86/73 (99 - 73)	156

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	447 760	Gjeld siste årsoppg.:	351 630
Klient ajourf. lån:	76 402 870,42	Klient gj. s. årsoppg.:	59 999 999

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 152160536, RØROSBANKEN RØROS SPAREBANK

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 245

Saldo per 22.01.2026: 60 000 000

Andel av saldo: 351 631

Første termin: 30.11.2021Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.05.2046)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra juni 2026.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 851,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Per Øyvind Hansen
Adresse:	Lindebergåsen 16 D
Postnr/-sted:	1068 OSLO

Boligopplysninger:

Asken Borettslag	Vår ref.:	86/73	Fødselsdato eier: 19.06.1990
Lindebergåsen 14 C	Type:	Borettslag tilknyttet	
1068 OSLO	Eiere:	Simen Aaslund	
Organisasjonsnr: 950 740 957			

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91852744
E-post: leder@askenborettslag.no
Webside: https://askenborettslag.no/index.html

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	351 630	Andre inntekter:	2 722
Annen formue:	91 945	Utgifter:	21 557		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 700
Andelsnr:	130	Partialobligasjonsnr:	130

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
Gårds/bruksnr: 115/60
Bygningstype: HB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11583

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586828

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Parkering: Parkeringssameiet Asken og Bjørka. P-plass i p-hus pliktig. Følger ikke leiligheten. Kontakt vaktmester i Asken, tlf 95484849 eller styreleder i parkeringssameiet. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Ansvar for oppsatte piper ligger hos den andelseier som har installasjonen. Nye eiere må informeres om dette.

Innkrevde renter på borettslagets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i året.

Overtagelsesdato på noen andelseiere er hentet fra den dato leiekontrakten ble undertegnet.

Oppvarming: Elektrisk. V.V. inkl. i husleie for blokker.

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

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

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

Boligopplysninger:

Asken Borettslag	Vår ref.:	86/73	Fødselsdato eier:	19.06.1990
Lindebergåsen 14 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO	Eiere:	Simen Aaslund		
Organisasjonsnr: 950 740 957				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Asken Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Lindeberg skole, aulaen

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Asken Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Lindeberg skole, Aulaen

Det blir et kort beboermøte etter generalforsamlingen.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av flaggkomite

6.4 Valg av miljø- og velferdskomité

6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 240.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at godtgjørelsen er på samme nivå som i fjor.

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Forslag til vedtak: Til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Øyvind Hansen (2024-2026)

Styremedlem, Roald Hovind (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Ibrahim Salehrad (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Ane Willumsen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Sindre Haugen (2024-2026)

Varamedlem, Orhan Yurumez (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Mounira Jihani (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Karoline Hellum (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av flaggkomite

6.4 Valg av miljø- og velferdskomité

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**10 879 888**	**8 062 615**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 477 981	2 769 798
Tilbakeføring av avskrivning	101 705	108 036
Endringer i andre langsiktige poster	80 177	-60 562
B. Årets endring disponible midler	**2 659 863**	**2 817 272**
C. Disponible midler	**13 539 751**	**10 879 888**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	14 074 572	11 787 594
Kortsiktig gjeld	-534 821	-907 706
C. Disponible midler	**13 539 751**	**10 879 888**

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

Resultatregnskap 2024 Asken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 053 040	11 052 195	11 827 963	12 028 942
Leie forretningslokaler	1	15 709	14 497	10 000	10 000
Sum leieinntekt		**12 068 750**	**11 066 692**	**11 837 963**	**12 038 942**
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	39 862	0	0
Diverse inntekt	3	796	0	0	0
Sum annen inntekt		**796**	**39 862**	**0**	**0**
Sum inntekt		**12 069 546**	**11 106 553**	**11 837 963**	**12 038 942**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	950 301	924 435	1 111 000	996 000
Styrehonorar	4	240 000	225 000	230 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	101 705	108 036	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		511 614	528 433	600 000	565 000
Kostnad eiendom/lokale	6	378 277	323 856	327 500	329 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 678 760	1 437 728	1 665 500	1 895 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	64 893	63 040	64 001	64 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	76 482	86 810	133 000	106 000
Reparasjon og vedlikehold	9	591 483	358 419	1 440 000	12 875 000
Revisjonshonorar		11 394	10 883	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		286 003	271 350	287 000	297 000
Andre honorar	10	63 576	77 250	28 000	150 000
Kontorkostnad		16 596	28 611	30 000	21 000
TV/bredbånd		662 882	632 893	645 000	680 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		99 306	56 427	56 000	49 000
Salg og reklamekostnad		1 563	1 563	0	0
Kontingent og gaver		49 900	42 900	46 000	46 000
Forsikring		559 082	515 456	558 000	641 000
Andre kostnader	11	44 157	26 039	12 000	20 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	109 041	0	0	0
Sum kostnad		**6 497 013**	**5 719 127**	**7 245 001**	**18 987 900**
Driftsresultat		**5 572 532**	**5 387 427**	**4 592 962**	**-6 948 958**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		464 445	286 846	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	28 864	20 700	0	0
Rentekostnad		3 587 860	2 925 175	3 449 905	3 599 942
Netto finansposter		**3 094 551**	**2 617 628**	**3 449 905**	**3 599 942**
Årsresultat		**2 477 981**	**2 769 798**	**1 143 057**	**-10 548 900**
Overført til/fra annen egenkapital		2 477 981	2 769 798	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER		**2 477 981**	**2 769 798**	**0**	**0**

Balanse 2024 Asken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	512 385	512 385
Bygninger	5	22 523 058	22 523 058
Påkostninger	5	9 314 773	9 314 773
Andre fellesanlegg	5	173 713	173 713
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 237 735	2 317 912
Andre driftsmidler	5	2 123 294	2 224 998
Sum anleggsmidler		**36 884 956**	**37 066 838**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		115 044	131 252
Kundefordringer		-1 058	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 294
Forskuddsbetalte kostnader		847 100	826 597
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		13 113 486	10 825 451
Sum omløpsmidler		**14 074 572**	**11 787 594**
SUM EIENDELER		**50 959 528**	**48 854 432**

Balanse 2024 Asken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 300	13 300
Sum innskutt egenkapital		**13 300**	**13 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 494 293	-17 972 274
Sum opptjent egenkapital		**-15 494 293**	**-17 972 274**
Sum egenkapital	**12**	**-15 480 993**	**-17 958 974**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	60 000 000	60 000 000
Borettsinnskudd		5 905 700	5 905 700
Sum langsiktig gjeld		**65 905 700**	**65 905 700**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		-253	11 581
Leverandørgjeld		274 350	331 697
Skyldig off. myndigheter		46 610	66 040
Påløpne renter		19 672	302 466
Annen kortsiktig gjeld		194 443	195 923
Sum kortsiktig gjeld		**534 821**	**907 706**
Sum gjeld		**66 440 521**	**66 813 406**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 959 528**	**48 854 432**
Pantstillelser	14	65 905 700	65 905 700

Sted:_____ Dato:_____

Per Øyvind Hansen Styreleder	Ibrahim Salehrad Styremedlem	Sindre Haugen Styremedlem
Roald Hovind Styremedlem	Ane Willumsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 881 246	7 726 842
3614 Brenselsinntekter	296 652	282 012
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	199 800	199 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 583 727	2 802 723
3690 Andre leieinntekter	91 615	40 818
3605 Leieinntekter fellesrom 18A	15 709	14 497
Sum	**12 068 750**	**11 066 692**

Konto 3690 gjelder utleie av bod, vaktmestertjenester og leie av plass til teknisk utstyr.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 862
6394 Netto underskudd driftssameie	109 041	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	28 864	20 700
Sum	**-80 177**	**60 562**

Borettslaget eier 44 % i Sameiet Asken/Bjørka parkeringsanlegg. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	255	0
3957 Nøkkelsalg	540	0
Sum	**796**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	520 815	513 695
5102 Overtid fra lønnssystemet	47 083	44 620
5120 Timelønn fra lønnssystemet	85 872	76 383
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	5 142	7 412
5150 Påløpne feriepenger	81 108	78 980
5400 Arbeidsgiveravgift	135 656	130 659
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 436	11 136
5500 Deltakelse kurs/seminar	0	2 000
5753 Tjenestepensjon OTP	63 189	59 550
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	225 000
Sum	**1 190 301**	**1 149 435**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,9.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Vaskemaskiner	Møbler	Utstyr til traktor	Opel Vivaro ~~DP25331~~	Avfallsbrønner	Kubota traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 000	52 850	104 550	101 294	1 392 185	912 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 000	52 850	104 550	101 294	1 392 185	912 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	70 000	52 850	95 838	101 294	0	190 104
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	8 713	0	1 392 185	722 396
Årets avskrivninger :	0	0	10 455	0	0	91 250
Anskaffelsesår :	2012	2013	2015	2019	2018	2022
Antatt levetid i år :	5	5	10	4		10

	Balkonger	Bygningsmessig anlegg	Tomter/Eiendom	Boligeiendomme inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 314 773	173 713	512 385	22 523 058
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 314 773	173 713	512 385	22 523 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 314 773	173 713	512 385	22 523 058
Anskaffelsesår :	2022	1975	1975	1975
Antatt levetid i år :				

Note 5 - Varige driftsmidler

Borettslagets eiendommer er forsikret i if. Polisenr. SP586828.

EIENDOM - TOMT
Boligtomt inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG
Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1976.

EIENDOM - FELLESANLEGG
Andel anleggsmidler i Sameie Asken /Bjørka.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET
Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 11.583,30 kvm. G.nr.: 115 B.nr.: 60 og 62. Byggeår: 1976. Borettslaget består av 133 enheter.
Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.
I tillegg er boligselskapet medeier i Sameiet Asken og Bjørka parkeringsanlegg. Driftsoversikt for dette anlegget følger noe lenger bak i heftet. I tilknytning til driftsoversikten er det utarbeidet oversikter over boligselskapets andeler, basert på de gjeldende sameienøkler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	12 834	11 870
6360 Vaskeartikler	1 298	1 056
6361 Fast renhold	157 845	151 770
6362 Skadedyrutryddelse	10 871	11 429
6364 Matteleie	27 105	26 055
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 249	6 087
6392 Containerleie/tømming	117 047	63 872
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	39 028	51 717
Sum	**378 277**	**323 856**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside	6 501	7 424
6490 Garasjeleie	58 392	55 616
Sum	**64 893**	**63 040**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 268	18 317
6540 Inventar	2 352	7 629
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 196	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 025	5 093
6552 Driftsmateriell	11 776	21 533
6570 Arbeidstøy	1 000	8 250
6581 Programvare	28 866	25 987
Sum	**76 482**	**86 810**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	266 100	87 999
6603 Vedlikehold elektro	27 728	14 267
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 348	0
6607 Vedlikehold bad	0	5 000
6611 Vedlikehold heiser	119 945	23 923
6616 Vedlikehold vaskeri	34 859	12 302
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 271	61 346
6620 Vedlikehold utstyr	3 563	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 938	1 079
6630 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6641 Malerarbeider	85	11 796
6642 Snekkerarbeid	69 467	30 288
6643 Glassarbeid/Vindu	6 473	71 654
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	18 630	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	2 217
6663 Vedlikehold ventilasjon	12 078	6 549
Sum	**591 483**	**358 419**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 971	19 923
6720 Juridisk honorar	22 164	40 481
6730 Teknisk honorar	1 098	0
6750 Vakthold	19 344	16 845
Sum	**63 576**	**77 250**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	8 000	0
7718 Fellesarrangement	15 923	16 047
7719 Møter, div. styret	9 438	3 749
7720 Generalforsamling/Årsmøte	178	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	2 800
7770 Betalingskostnader	1 700	1 819
7773 Omkostninger innkreving	3 238	1 622
7790 Andre kostnader	5 678	0
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	0	1
Sum	**44 157**	**26 039**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 300	0	13 300
Sum innskutt egenkapital	**13 300**	**0**	**13 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-17 972 274	2 477 981	-15 494 293
Sum opptjent egenkapital	**-17 972 274**	**2 477 981**	**-15 494 293**
Sum egenkapital	**-17 958 974**	**2 477 981**	**-15 480 993**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**RØROSBANKEN RØROS SPAREBANK**
Formål:	Utbedring av balkonger
Lånenummer:	**152160536**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.05.2046
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000
Lånesaldo 01.01:	60 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**60 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	53 787 618

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152160536	1	662 972	662 972
	6	578 361	3 470 166
	8	562 339	4 498 712
	5	526 246	2 631 230
	51	487 310	24 852 810
	5	447 473	2 237 365
	1	438 638	438 638
	5	431 599	2 157 995
	8	422 764	3 382 112
	12	399 402	4 792 824
	1	392 215	392 215
	2	366 605	733 210
	18	351 631	6 329 358
	10	342 043	3 420 430

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 152160536 har første avdrag 30.06.2026 med kr 129 859	1	662 972	1 435
	6	578 361	1 252
	8	562 339	1 217
	5	526 246	1 139
	51	487 310	1 055
	5	447 473	968
	1	438 638	949
	5	431 599	934
	8	422 764	915
	12	399 402	864
	1	392 215	849
	2	366 605	793

Langsiktig gjeld

18	351 631	761
10	342 043	740

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	60 000 000
Innskuddskapital	5 905 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**65 905 700**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**32 523 928**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Asken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Asken Borettslag

Styreleder	Per Øyvind Hansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Ane Willumsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ibrahim Salehrad (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Sindre Haugen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Roald Hovind (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Asken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: D94RJ-MTFBS-LA8V6-CWXKX-L9EAV-YXJAC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D94RJ-MTFBS-LA8V6-CWXKX-L9EAV-YXJAC

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: D94RJ-MTFBS-LA8V6-CWXKX-L9EAV-YXJAC

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Asken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Øyvind Hansen
Styremedlem, Roald Hovind
Styremedlem, Ibrahim Salehrad
Styremedlem, Ane Willumsen
Styremedlem, Sindre Haugen
Varamedlem, Orhan Yurumez
Varamedlem, Mounira Jihani
Varamedlem, Karoline Hellum

Styret i Asken Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Asken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Asken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950740957

Asken Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Asken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586828. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Asken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Styret har jobbet med prosjekt tak og solceller. Hvor det også er prosjektert inn stiger til adkomst, og ekstra sikringswire på tak for at flere kan jobbe på taket samtidig.
- Styret har begynt å legge inn saker i Bevar HMS for å sikre at avvik blir ført opp og utbedret.
- Borettslaget har hatt noen saker hvor støy har forårsaket misnøye hos noen beboere. Jobber med å informere de aktuelle beboerne om reglene som vi har i forhold til dette.
- Vi har avholdt 1 dugnad på våren.

- Gjennomgått rutinene rundt snømåking på vinteren når det snør over flere dager. Der har styret en jobb å gjøre i forhold til å overholde reglene i arbeidsmiljøloven.

Styrets arbeid i 2024.

I 2024 har styret jobbet mye med prosjekt tak. Mange punkter i tilbudet som måtte avklares. Nøyaktige mål av tak, gesims og parapet har vært tatt. Tilbudet har vært nøye gjennomgått, og blir satt i gang i 2025. I denne anledning har styret også bestemt at Felleslokalet blir stengt under anleggsperioden for at prosjekt tak skal få mulighet til å ha ordentlig sted for å spise i arbeidstiden. Vi får godt betalt for denne utleien.

Styret har i tillegg jobbet med ny kontrakt til vaktmester for at vi skulle få på plass en AFP-avtale. Dette har vært utfordrende da vaktmester har hatt en kontrakt med sameiet som også måtte hensyntas. Dessuten har det også vært en del snømåking hvor vaktmester ikke har kunnet dra hjem. Der ser styret nå på alternativer for å ivareta reglene i arbeidsmiljøloven med tanke på arbeidstid.

Gjennom året har styret i tillegg jobbet med å få på plass avtale med Telia om å trekke fiber inn i borettslaget. Denne avtalen er nå på plass, og Telia går i gang i 2025 med å legge til rette for fiber i borettslaget, og inn til hver beboer.

Styret skulle ettersigende ha fått på plass en valgkomité, men har dessverre ikke fått dette på plass før i 2025. Derfor er det etter styrets oppfatning, viktig at valgkomité blir valgt på Generalforsamlingen.

Styret vil også rette en stor takk til Velferdskomiteen for hjelp under dugnad og flott pepperkakehus til julegrantenningen. Det var stor stas som vanlig.

Det vil nå bli igangsatt planlegging for å markere at Asken borettslag (og naboene våre) fyller 50 år neste år. Det må jo feires!

Styret har avholdt 12 styremøter, avholdt 1 vårdugnad og jobber med å få ned kostnader på anskaffelser og lånekostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Asken Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Lindeberg skole, aulaen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ibrahim Salehrad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Benkeforslag: Styrehonorar på kr. 250 000,- ble foreslått.

Avstemming ble gjennomført ved håndsopprekning.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 250.000,- ble godkjent enstemmig.

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Vedtak:
Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Ibrahim Salehrad for 2 år.

Valgt ble: Ane Willumsen for 2 år.

Valgt ble: Orhan Yurumez for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Mentz Roger Rastad for 1 år.

Valgt ble: Nurdan Yurumez for 1 år.

Valgt ble: Trond Botnen for 1 år.

6.3 Valg av flaggkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger.

6.4 Valg av miljø- og velferdskomité

Vedtak:
Valgt ble: Ane Willumsen, Marianne Bromark og Tove Sveen

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen ble valgt / styret velger.

Protokoll for Asken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Ibrahim Salehrad (sign.)	08.05.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Asken Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Asken Borettslag.

Tidspunkt: Tirsdag 12.11.2024 kl. 18:00

Sted: Lindeberg skole, Aulaen

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Prosjekt tak og solceller

3 Valg av valgkomite

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Prosjekt tak og solceller

I tråd med vedtak på ordinær generalforsamling, mai 2024, har styret startet prosjektering for utbedring av tak, gesims, sluk og installasjon av solceller. Styret har mottatt tilbud fra entreprenører, og det ble avholdt beboermøte i juni der Elenta AS og Oslo Entreprenørbedrift AS fikk presentere sine forslag.

Begge entreprenørene har levert tilbud på utbedring av tak og installasjon av solcelleanlegg i henhold til styrets spesifikasjoner. Tilbudet fra Oslo Entreprenørbedrift AS er imidlertid vesentlig dyrere enn tilbudet fra Elenta AS. Se vedlagte dokumenter for detaljer.

Borettslaget har ikke midler i ordinært driftsbudsjett for å fullfinansiere prosjektet. Styret er i dialog med banken om refinansiering av eksisterende lån, inkludert et nytt låneopptak. Hvis borettslaget starter energibesparende tiltak, kan eksisterende lån refinansieres med lavere rente som et «grønt lån».

Forslag til vedtak:

1. Styret gis fullmakt til å engasjere en entreprenør til å gjennomføre utbedring av tak og installasjon av solcelleanlegg.
2. Styret gis fullmakt til å refinansiere eksisterende lån, inkludert et nytt låneopptak på inntil 15 millioner kroner for å finansiere prosjektet.

Styrets innstilling:

Dagens tak har betydelig alder og er preget av slitasje. Hvis takene ikke byttes ut snarest, vil vedlikeholdskostnadene fortsette å stige betydelig – noe som nylig ble eksemplifisert ved kostnader knyttet til lekkasjer. Styret ser derfor behovet for å gjennomføre utskifting snarest for å sikre bygningenes kvalitet og unngå fremtidige vedlikeholdsutgifter.

I tillegg anbefaler styret sterkt at det samtidig installeres et solcelleanlegg, da dette vil kunne redusere borettslagets strømutgifter på sikt. Ved å kombinere prosjektene kan borettslaget oppnå besparelser hos entreprenør samt ytterligere fordeler gjennom et «grønt lån» med lavere rente, noe som gir besparelser også på finansieringssiden.

Styret vil på generalforsamlingen presentere kalkyler som viser forventet investeringskostnad, nedbetalingstid og besparelser over tid.

3. Valg av valgkomite

På ordinær generalforsamling i mai ble valg av valgkomite utsatt for senere behandling. Det er nødvendig at to uavhengige personer tar på seg dette vervet for 2025. I 2025 er 3 medlemmer til styret og 3 varamedlemmer til styret på valg.

ELENTA
Din totalpartner
EL - Energi - Tak

TILBUDSBREV nr. 66-23

Asken Borettslag

Asker 21.12.2023

Att:

Betingelser: Vedlagt

VEDR. Pristilbud på Solcelleanlegg i Lindebergåsen.

- Solcellepanel: Longi 505W
- Inverter: Growatt
- Se vedlegg for rapport og spesifikasjoner
- Installasjonen inkluderer montering og installasjon av solcelleanlegg tilkoblet strømnettet
- Det taes forbehold om at dagens el-anlegget er oppgradert til dagens standard.

Pristilbud ihht. vedlagt oppsett : **kr. 2.461.617.- eks.mva.**

Elenta AS kan også levere andre typer installasjoner som:

- Grønne tak
- Solceller
- Vakuum tak
- Blue Proof (Vannfordrøyning på tak)
- Sikringspunkter for ettersyn og vedlikehold

Generelle betingelser og presiseringer:

- Tilbudssummen omfatter de arbeider som er spesifisert i vedlagt massebeskrivelse.
- Alle priser er ekskl. mva med betalingsbetingelser 30 dager .
- Mengder reguleres i h.h.t NS 3420 4. utg, og tilbudssummen justeres etter faktiske oppmålte masser (enhetspriskontrakt).
- Vår tilbudssum justeres etter SSB-indeks for materialer (boligblokk i alt) og lønnsstatistikk ansatte i bygg og anleggsvirksomhet, med tilbudsmåneden som basismåned. Grunnet dagens vanskelige

- markedssituasjon må vi også utover det som følger av NS 8416 eller annen kontrakt som vi inngår med dere ta forbehold for forsinkelser eller øvrige prisjusteringer som skyldes vanskelig eller fordyret tilgang på våre innkjøpsvarer, og som ikke var varslet oss fra våre leverandører på tidspunktet for vår prisangivelse.
- Vårt pristilbud baseres på en kontinuerlig og rasjonell fremdrift.
- Vintertillegg i tiden 15. oktober til 31. mars er kr. 12,- pr kvm.
- Eventuell snømåking kan utføres på timer.

Vår ansvarsforsikring er i h.h.t Norsk Standard, og kan oversendes ved forespørsel.

- Bankgaranti for utførelsen i h.h.t Norsk Standard bare i de tilfeller der oppdragsgiver stiller tilsvarende bankgaranti. Evt. sikkerhetsstillelse kan avtales nærmere.

Våre generelle betingelser for oppdraget følges av NS 8416, med presiseringer i h.h.t vedlagte salgs- og leveringsbetingelser fra Elenta AS.

Spesielle presiseringer for dette prosjektet:

- Se vedlegg for priser.
- Se vedlagte tegninger som er brukt som grunnlag for tilbud.

Andre forhold:

Elenta AS har sentral godkjenning innenfor flg. områder:

- Utførelse av taktekkingsarbeid i tiltaksklasse 3.
- Utførelse av tømrerarbeid i tiltaksklasse 1.

Akseptfrist for tilbudet er den frist som er satt i anbudsgrunnlaget. Dersom ingen frist er fastsatt der er akseptfristen 30 dager fra tilbudsdato.

Vi håper vårt tilbud vil være av interesse og ser frem til å høre fra dere igjen.

Vennlig hilsen,

Andreas Frostmann
COO, Ingeniør

ELENTA
Din totalpartner
EL - Energi - Tak

Mobil: +47 452 19 241
Hovednummer: +47 47 67 50 11
Epost: andreas@elenta.no
Adresse: Jacob Neumanns vei 2, 1384 Asker
Nettside: Elenta.no
Info: Elenta AS, Org.nr. 915 274 064 MVA

ELENTA
Din totalpartner
EL - Energi - Tak

TILBUDSBREV nr. 83-24

ASKEN BRL.

Asker 25.10.2024

Att:Per Øyvind Hansen

Betingelser: Vedlagt

Vedr. Pristilbud på etterisolering og tekking av tak i – Lindebergåsen

Pristilbud ihht. kalkyle. **kr. 6 212.901.- eks.mva.**

Endringer:
- PVC takbelegg og membrane, tykkelse 2.0mm på alle tak/terrasser.
- Tilleggsisolering med ytterligere 50mm samt tilsvarende heving av parapet og økt utbrettet flate på beslag.
- Levering og montering av nye røykluker med motorstyring er lagt inn.

Opsjon 1: Levering og montering av nye dører til heishus 2stk.à kr. 16.250.- eks.mva.
Opsjon 2: Levering og montering av permanent taksikringsutstyr med vire på 12 A og B kr. 79.050.-
Opsjon 3: Levering og montering av permanent taksikringsutstyr med vire på 14 A og B kr. 79.050.-
Opsjon 4: Levering og montering av permanent taksikringsutstyr med vire på 12 C og D kr. 111.350.-
Opsjon 5: Levering og montering av permanent taksikringsutstyr med vire på 18 A og B kr. 105.100.-
Opsjon 6: Levering og montering av permanent taksikringsutstyr med vire på 20 A og M kr. 116.200.-

Elenta AS kan også levere andre typer installasjoner som:

- Grønne tak
- Tømrerarbeider
- Vakuum tak
- Blue Proof (Vannfordrøyning på tak)

SENTRALT GODKJENT
avonova
StartBANK
REGISTRERT ELINSTALLATØR

Generelle betingelser og presiseringer:

- Tilbudssummen omfatter de arbeider som er spesifisert i vedlagt massebeskrivelse.
- Alle priser er ekskl. mva med betalingsbetingelser 30 dager .
- Mengder reguleres ihht. NS
- Vårt pristilbud baseres på en kontinuerlig og rasjonell fremdrift.

Vår ansvarsforsikring er i h.h.t Norsk Standard, og kan oversendes ved forespørsel

- Bankgaranti for utførelsen i h.h.t Norsk Standard bare i de tilfeller der oppdragsgiver stiller tilsvarende bankgaranti. Evt. sikkerhetsstillelse kan avtales nærmere.

  Våre generelle betingelser for oppdraget følges av NS 8407.

Spesielle presiseringer for dette prosjektet:

- Se vedlegg for priser.

Andre forhold:

Elenta AS har sentral godkjenning innenfor flg. områder:

- Utførelse av taktekkingsarbeid i tiltaksklasse 3.
- Utførelse av tømrerarbeid i tiltaksklasse 1.

Akseptfrist for tilbudet er den frist som er satt i anbudsgrunnlaget. Dersom ingen frist er fastsatt der er akseptfristen 30 dager fra tilbudsdato.

Vi håper vårt tilbud vil være av interesse og ser frem til å høre fra dere igjen.

Vennlig hilsen,

Trond Harbu
Daglig leder, Bygningsingeniør

ELENTA
Din totalpartner
EL - Energi - Tak

Direktenummer: +47 95237627
Hovednummer: +47 47 67 50 11
Epost: trond@elenta.no
Adresse: Jacob Neumanns vei 2, 1384 Asker
Nettside: Elenta.no
Info: Elenta AS, Org.nr. 915 274 064 MVA

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.
For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.se

EN DEL AV Fasadgruppen

SENTRALT GODKJENT
avonova
StartBANK
REGISTRERT ELINSTALLATØR

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

1.0 Tak Blokk 12 A-B

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
1.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**99 871,41**	**99 871,41**
1.2	**SB1.31899c** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Fallforbedring til sluk, under tettesjikt Tykkelse: Dobbel skråskåren enkel kile som fallforbedring mot sluk Lokalisering: Legges i midtrenner eller renner ved parapet/ gesims Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbart Andre krav: Nei	**lm**	**50,0**	**520,49**	**26 024,38**
1.3	**SB1.31799A** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Løst utlagt, på selvbærende konstruksjon under tettesjikt Tykkelse: 150 mm / snitt. Fall 1:40. Lokalisering: Under takbelegg Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbar og trykksterk Andre krav: Nei	**m²**	**563,0**	**523,33**	**294 632,87**
1.4	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC takbelegg- Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**675,0**	**243,87**	**164 611,26**
1.5	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**121,0**	**369,74**	**44 738,58**

Total: **6 212 901**

1.6	**SF1.584** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Tak. Type gjennomføring: Soilrør Form: Diameter 110mm. Andre krav: Nei	**stk**	**11,0**	**1 401,99**	**15 421,86**
1.7	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Se tegning Type gjennomføring: Ventilasjonskasse, overlys, soilrør etc. Form: høyde x bredde x lengde, evt. diameter mm. Andre krav: Ja c) Utførelse Merarbeidspost og materialer for inntekking, inklusive nødvendig antall festemidler.	**stk**	**0,0**		**244,20**
1.8	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Type gjennomføring: Vent. kasse og overlys. Form: Rektangulær/ kvadratisk Andre krav: Nei	**stk**	**4,0**	**3 677,10**	**14 708,40**
1.9	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**5,0**	**2 002,51**	**10 012,56**
1.10	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**121,0**	**1 225,00**	**148 225,00**
1.11	**QB3.831** OPPBYGNING RUNDT ÅPNING PÅ TAK AV HELTRE Lokalisering: Tak 12 A og B. Levering og montering av nye røykluker med motorstyring.	**stk**	**2,0**	**17 434,35**	**34 868,70**

Total: **6 212 901**

1.12	**QB8.21** SPIKERSLAG – LENGDE Lokalisering: Parapet. Heving av eksisterende parapet med 200mm.	**lm**	**121,0**	**790,16**	**95 609,36**
		Totalt 1.0 Tak Blokk 12 A-E			**948 969**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

2.0 Tak over terrasser 12 A-B.

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
2.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**1 339,37**	**1 339,37**
2.2	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC membran. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**145,0**	**198,77**	**28 822,26**
2.3	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**140,0**	**430,19**	**60 226,04**
2.4	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**6,0**	**3 093,92**	**18 563,54**
2.5	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**140,0**	**700,00**	**98 000,00**
		Totalt 2.0 Tak over terrasser 12 A-B			**206 951**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

3.0 Tak Blokk 14 A-B

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
3.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**99 951,56**	**99 951,56**
3.2	**SB1.31899c** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Fallforbedring til sluk, under tettesjikt Tykkelse: Dobbel skråskåren enkel kile som fallforbedring mot sluk Lokalisering: Legges i midtrenner eller renner ved parapet/ gesims Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbart Andre krav: Nei	**lm**	**50,0**	**1 219,18**	**60 958,75**
3.3	**SB1.31799A** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Løst utlagt, på selvbærende konstruksjon under tettesjikt Tykkelse: 150 mm / snitt. Fall 1:40. Lokalisering: Under takbelegg Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbar og trykksterk Andre krav: Nei	**m²**	**583,0**	**480,81**	**280 310,47**
3.4	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC takbelegg. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**695,0**	**287,06**	**199 507,46**
3.5	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**124,0**	**409,08**	**50 726,24**

Total: **6 212 901**

3.6	**SF1.584** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Tak. Type gjennomføring: Soilrør Form: Diameter 110mm. Andre krav: Nei	**stk**	**11,0**	**367,82**	**4 046,07**
3.7	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Se tegning Type gjennomføring: Ventilasjonskasse, overlys, soilrør etc. Form: høyde x bredde x lengde, evt. diameter mm. Andre krav: Ja c) Utførelse Merarbeidspost og materialer for inntekking, inklusive nødvendig antall festemidler.	**stk**	**11,0**	**2 689,42**	**29 583,61**
3.8	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Type gjennomføring: Vent. kasse og overlys. Form: Rektangulær/ kvadratisk Andre krav: Nei	**stk**	**6,0**	**3 678,27**	**22 069,61**
3.9	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**5,0**	**2 536,89**	**12 684,43**
3.10	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**124,0**	**1 225,00**	**151 900,00**
3.11	**QB3.831** OPPBYGNING RUNDT ÅPNING PÅ TAK AV HELTRE Lokalisering: Tak 14 a og B. Levering og montering av nye røykluker med motorstyring.	**stk**	**2,0**	**17 434,35**	**34 868,70**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

3.12	**QB8.21** SPIKERSLAG – LENGDE Lokalisering: Parapet. Heving av eksisterende parapet med 200mm.	**lm**	**124,0**	**771,04**	**95 609,36**
			Totalt 3.0 Tak Blokk 14 A-B		**1 042 216**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

4.0 Tak over terrasser 14 A-B.

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
4.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**1 339,37**	**1 339,37**
4.2	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC membran. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**145,0**	**217,59**	**31 550,13**
4.3	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**140,0**	**450,93**	**63 130,47**
4.4	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**6,0**	**3 429,25**	**20 575,50**
4.5	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**140,0**	**700,00**	**98 000,00**
		Totalt 4.0 Tak over terrasser 14 A-B.			**214 595**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

5.0 Tak Blokk 14 C-D

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
5.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**99 934,41**	**99 934,41**
5.2	**SB1.31899c** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Fallforbedring til sluk, under tettesjikt Tykkelse: Dobbel skråskåren enkel kile som fallforbedring mot sluk Lokalisering: Legges i midtrenner eller renner ved parapet/ gesims Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbart Andre krav: Nei	**lm**	**60,0**	**546,33**	**32 779,79**
5.3	**SB1.31799A** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Løst utlagt, på selvbærende konstruksjon under tettesjikt Tykkelse: 150 mm / snitt. Fall 1:40. Lokalisering: Under takbelegg Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbar og trykksterk Andre krav: Nei	**m²**	**575,0**	**502,81**	**289 118,13**
5.4	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC takbelegg. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**675,0**	**311,66**	**210 371,24**
5.5	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**134,0**	**424,48**	**56 880,26**

Total: **6 212 901**

5.6	**SF1.584** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Tak. Type gjennomføring: Soilrør Form: Diameter 110mm. Andre krav: Nei	**stk**	**11,0**	**416,78**	**4 584,58**
5.7	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Se tegning Type gjennomføring: Ventilasjonskasse, overlys, soilrør etc. Form: høyde x bredde x lengde, evt. diameter mm. Andre krav: Ja c) Utførelse Merarbeidspost og materialer for inntekking, inklusive nødvendig antall festemidler.	**stk**	**11,0**	**3 117,71**	**34 294,80**
5.8	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Type gjennomføring: Vent. kasse og overlys. Form: Rektangulær/ kvadratisk Andre krav: Nei	**stk**	**6,0**	**4 245,06**	**25 470,36**
5.9	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**5,0**	**2 760,44**	**13 802,19**
5.10	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**134,0**	**1 225,00**	**164 150,00**
5.11	**QB3.831** OPPBYGNING RUNDT ÅPNING PÅ TAK AV HELTRE Lokalisering: Tak 14 C og D. Levering og montering av nye røykluker med motorstyring.	**stk**	**2,0**	**17 434,35**	**34 868,70**

Total: **6 212 901**

5.12	**QB8.21** SPIKERSLAG – LENGDE Lokalisering: Parapet. Heving av eksisterende parapet med 200mm.	**lm**	**134,0**	**713,50**	**95 609,36**
		Totalt 5.0 Tak Blokk 14 C-D			**1 061 864**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

6.0 Tak over terrasser 14 C.D

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
6.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**1 349,09**	**1 349,09**
6.2	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC membran. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**95,0**	**396,20**	**37 639,18**
6.3	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**112,0**	**464,48**	**52 022,20**
6.4	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**8,0**	**3 640,16**	**29 121,25**
6.5	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**112,0**	**700,00**	**78 400,00**
		Totalt 6.0 Tak over terrasser 14 C.D			**198 532**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

7.0 Tak Blokk 18 A-B

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
7.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**99 988,62**	**99 988,62**
7.2	**SB1.31899c** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Fallforbedring til sluk, under tettesjikt Tykkelse: Dobbel skråskåren enkel kile som fallforbedring mot sluk Lokalisering: Legges i midtrenner eller renner ved parapet/ gesims Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbart Andre krav: Nei	**lm**	**60,0**	**551,12**	**33 067,43**
7.3	**SB1.31799A** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Løst utlagt, på selvbærende konstruksjon under tettesjikt Tykkelse: 150 mm / snitt. Fall 1:40. Lokalisering: Under takbelegg Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbar og trykksterk Andre krav: Nei	**m²**	**595,0**	**506,98**	**301 653,38**
7.4	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC takbelegg. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**715,0**	**314,72**	**225 023,55**
7.5	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**127,0**	**435,03**	**55 248,99**

Total: **6 212 901**

7.6	**SF1.584** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Tak. Type gjennomføring: Soilrør Form: Diameter 110mm. Andre krav: Nei	**stk**	**11,0**	**447,57**	**4 923,29**
7.7	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Se tegning Type gjennomføring: Ventilasjonskasse, overlys, soilrør etc. Form: høyde x bredde x lengde, evt. diameter mm. Andre krav: Ja c) Utførelse Merarbeidspost og materialer for inntekking, inklusive nødvendig antall festemidler.	**stk**	**11,0**	**3 387,09**	**37 257,95**
7.8	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Type gjennomføring: Vent. kasse og overlys. Form: Rektangulær/ kvadratisk Andre krav: Nei	**stk**	**6,0**	**4 601,55**	**27 609,30**
7.9	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**5,0**	**2 901,04**	**14 505,21**
7.10	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**127,0**	**1 225,00**	**155 575,00**
7.11	**QB3.831** OPPBYGNING RUNDT ÅPNING PÅ TAK AV HELTRE Lokalisering: Tak 18 A og B. Levering og montering av nye røykluker med motorstyring.	**stk**	**2,0**	**17 434,35**	**34 868,70**

Total: **6 212 901**

7.12	**QB8.21** SPIKERSLAG – LENGDE Lokalisering: Parapet. Heving av eksisterende parapet med 200mm.	**lm**	**127,0**	**752,83**	**95 609,36**
		Totalt 7.0 Tak Blokk 18 A-E			**1 085 331**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

8.0 Tak over terrasser 18 A-B

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
8.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**1 349,09**	**1 349,09**
8.2	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC membran. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**80,0**	**488,07**	**39 045,84**
8.3	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**112,0**	**473,93**	**53 080,01**
8.4	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**8,0**	**3 792,82**	**30 342,52**
8.5	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**112,0**	**700,00**	**78 400,00**
		Totalt 8.0 Tak over terrasser 18 A-E			**202 217**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

9.0 Tak Blokk 20 A-M.

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
9.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**99 879,24**	**99 879,24**
9.2	**SB1.31899c** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Fallforbedring til sluk, under tettesjikt Tykkelse: Dobbel skråskåren enkel kile som fallforbedring mot sluk Lokalisering: Legges i midtrenner eller renner ved parapet/ gesims Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbart Andre krav: Nei	**lm**	**55,0**	**1 147,12**	**63 091,66**
9.3	**SB1.31799A** ISOLERING AV TAK MED PLATER ELLER RULLER AV MINERALULL Montasje: Løst utlagt, på selvbærende konstruksjon under tettesjikt Tykkelse: 150 mm / snitt. Fall 1:40. Lokalisering: Under takbelegg Krav til fysiske egenskaper: Ubrennbar og trykksterk Andre krav: Nei	**m²**	**557,0**	**494,65**	**275 519,02**
9.4	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC takbelegg. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**650,0**	**339,23**	**220 500,39**
9.5	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**120,0**	**442,59**	**53 110,59**

Total: **6 212 901**

9.6	**SF1.584** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Tak. Type gjennomføring: Soilrør Form: Diameter 110mm. Andre krav: Nei	**stk**	**11,0**	**469,86**	**5 168,45**
9.7	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Se tegning Type gjennomføring: Ventilasjonskasse, overlys, soilrør etc. Form: høyde x bredde x lengde, evt. diameter mm. Andre krav: Ja c) Utførelse Merarbeidspost og materialer for inntekking, inklusive nødvendig antall festemidler.	**stk**	**11,0**	**3 582,07**	**39 402,75**
9.8	**SF1.584A** INNTEKKING AV GJENNOMFØRINGER I TEKNING Lokalisering: Type gjennomføring: Vent. kasse og overlys. Form: Rektangulær/ kvadratisk Andre krav: Nei	**stk**	**6,0**	**4 859,58**	**29 157,51**
9.9	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**5,0**	**3 002,81**	**15 014,07**
9.10	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**120,0**	**1 225,00**	**147 000,00**
9.11	**QB8.21** SPIKERSLAG – LENGDE Lokalisering: Parapet. Heving av eksisterende parapet med 200mm.	**lm**	**120,0**	**796,74**	**95 609,36**
			Totalt 9.0 Tak Blokk 20 A-M.		**1 043 453**

Total: **6 212 901**

Elenta as

Adresse: Jacob Neumannsvei 2 1384 Asker

Telefon:

TILBUD
Asken Borettslag - <customer>

ELENTA
Din totalpartner
Elektrisk - Energi - Tak

10.0 Tak over terrasser 20 A-M.

Postnr	Spesifikasjon	Enh	Mengde	Pris/Enhet	Pris
10.1	**AV4.29** TILRIGGING OG NEDRIGGING FOR EGET KONTRAKTARBEID Lokalisering: Til tak og membranentreprise, eget arbeid - Rigg og drift - Sikring holdes av Elenta AS - Elenta AS holder kran for heising av varer og utstyr til arbeidssted - Elenta AS holder adkomst til tak. Andre krav: Se tilbudsbrev.	**rs**	**1,0**	**1 327,78**	**1 327,78**
10.2	**SF1.5223A** TEKKING MED PLAST- ELLER GUMMIBASERT TAKBELEGG Lokalisering: Hovedtak Underlag: Selvbærende underlag Materiale: PVC membran. Innfesting: Mekanisk innfestet etter produsentens anvisninger. Tykkelse: 2.0 mm Andre krav: Ja x) Mengderegler Taket angis som utbrettet flate, måleregler NS 3420.	**m²**	**145,0**	**302,50**	**43 862,28**
10.3	**SF1.581A** AVSLUTNING PÅ TEKNING I FORM AV OPPBRETT Lokalisering: Langs parapet. Høyde: Inntil 500 mm utbrettet flate.	**lm**	**126,0**	**437,57**	**55 134,33**
10.4	**SF1.588** SLUK SOM ER EN DEL AV TEKNINGSSYSTEMET Lokalisering: I lavpunkt Type sluk: Innstikksluk 75mm. Andre krav: Nei.	**stk**	**7,0**	**3 492,59**	**24 448,15**
10.5	**PN2.52300** GESIMS-/BRYSTNINGSBESLAG Plassering: På topp og to sider. Demontering og deponering av eksisterende beslag. Levering og montering av nye beslag. Materiale: Pulver lakkert stål.	**lm**	**120,0**	**700,00**	**84 000,00**
		Totalt 10.0 Tak over terrasser 20 A-M			**208 773**

Total: **6 212 901**

Asken brl/ USBL Prosjekt AS

Dato: 17.04.24

Deres ref.: styreleder Per Øyvind Hansen

Vår ref: Tadija Teofanovic

Tilbudsbrev Asken brl

Vi har gleden av å kunne tilby takarbeider iht vedlagt postoppsett for samlet sum:

kr kr 18 541 346,- eks mva

Fremdrift/oppstart og byggetid:
Forslag til oppstart av prosjektet: medio august 2024.
Planlagt gjennomføringstid er ca 10 mnd eks rigging.
Detaljer fremdriftsplan etter nærmere avtale.

Generelt
Tilbudet er basert på samme prismodell som ble brukt i takrehabiliteringsprosjektene i Bjørka brl og Pilen brl.
Forbehold om prisstigning.
Prisstigning reguleres etter SSB «boligblokk i alt» fra tilbudsdato.
Oppgitte mengder i postoppsett justeres etter faktisk volum.

Rigg & Drift/ div. presiseringer
Det er i tilbudet medtatt nødvendig rigg inkl møterom, spis/ skift, toalett ol.
Det forutsettes tilkopling og forbruk av strøm på TH`s anlegg.
Dersom deler av arbeidene utgår må rigg- og driftkapittel beholdes uendret.
Forbehold om miljøfarlige stoffer.

Stillaser
Vi har lagt til grunn fasadestillas med «tak over tak».

Komplett byggningsmessige arbeider ifbm rehabilitering av tak er beskrevet i postoppsett.
Det er lagt til grunn samme løsning for takrehabilitering som ble brukt i Bjørka brl og Pilen brl.

Solcelleanlegget
Vedlagt ligger vårt opsjonspris og energisimulering på solcelleanlegg .
Noen nøkkeltall:
353,46 kWp
289 982 kWh pr år
822 stk 430Wp paneler

Estimert nedbetalingstid ved strømpris på 1,50 kr/kWh: etter 9 år

Soliditet og forsikring
Oslo Entreprenørbedrift AS har levert solide økonomiske resultater over flere år, og har bygget en organisasjon som er tungt bemannet administrativt for å kunne gjennomføre mange og store rehabiliteringsprosjekter.
Vårt firma har ansvarsforsikring hos Gjensidige Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Referanser
Som entreprenør er vi veldig opptatt av a ha ryddige prosjektgjennomføringer, og etterlater kun resultater som vi kan være stolte av.
For informasjon om våre referanseprosjekter, se www.oseb.no

Her kommer noen av mest relevante takrehabiliteringsprosjekter som ble gjennomført i de siste 5 år:
- Bjørka brl: gjennomføringstid 12 mnd, takareal: ca 4.000 m2
- Pilen brl: gjennomføringstid 7 mnd, takareal: ca 2.000 m2
- Hovin brl: gjennomføringstid 20 mnd, takareal: ca 16.000 m2
- Lindebergskogen brl: gjennomføringstid ca 6 mnd, takareal ca 3.000m2
- Gjertrudgaard brl
- Ringgatens II borretslag
- Stallerud brl

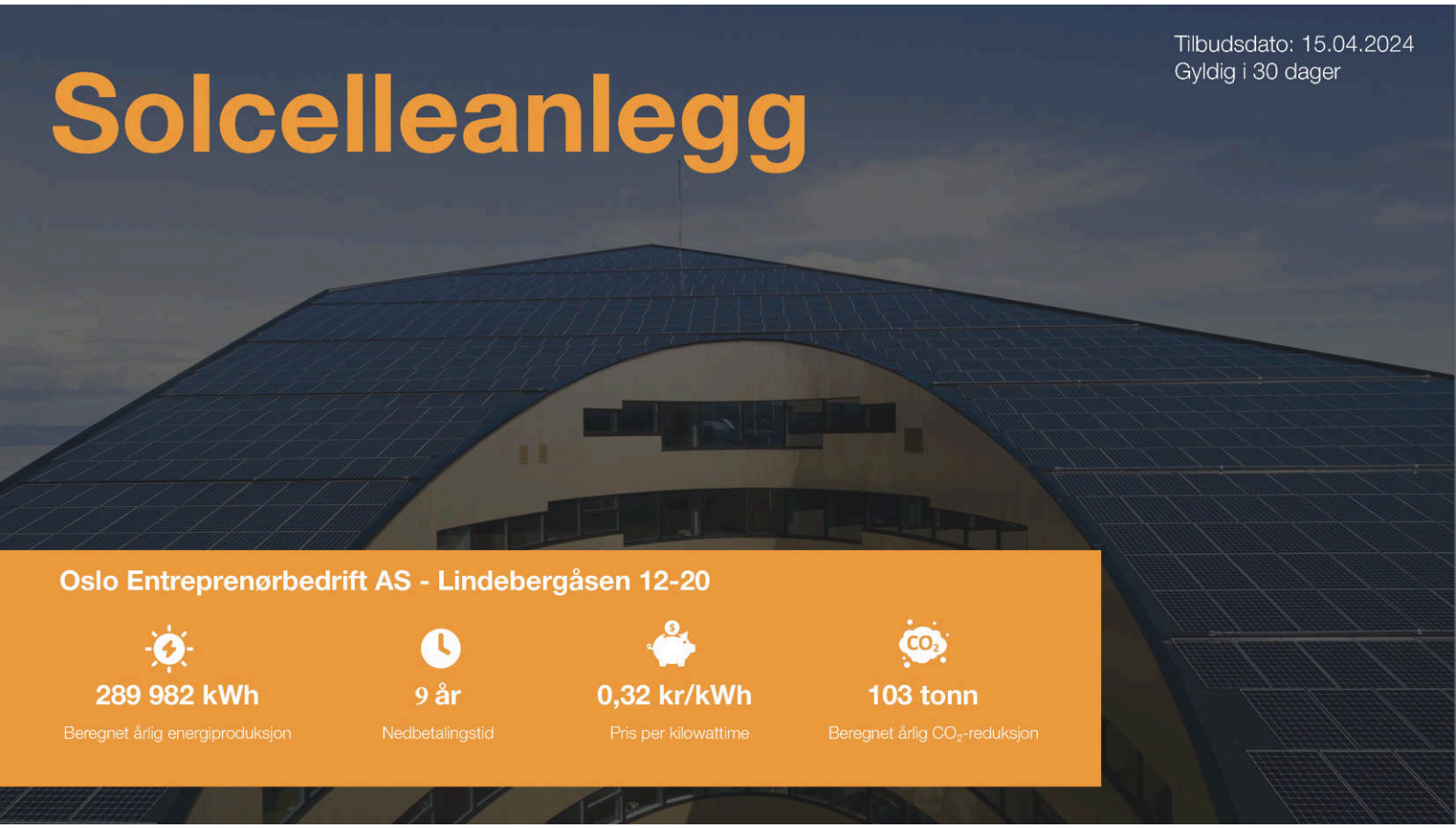
Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Holte. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.

Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet. Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene. Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt i konsernet.

Vi er registrert i startbank

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Tadija Teofanovic
Siv.ing./ prosjektleder



Tilbudsdato: 15.04.2024
Gyldig i 30 dager

Solcelleanlegg

Oslo Entreprenørbedrift AS - Lindebergåsen 12-20

289 982 kWh	9 år	0,32 kr/kWh	103 tonn
Beregnet årlig energiproduksjon	Nedbetalingstid	Pris per kilowattime	Beregnet årlig CO_2-reduksjon

Nøkkeltall

Installert effekt: 353,46 kWp
Estimert energiproduksjon: 289 982 kWh
Kalkulatør: Iryna

822 stk 430 Wp
Solcellepanel

Ballast basert system E/W 10 grader
Montasjesystem

3 stk 60 kW
3 stk 40 kW
Vekselretter

App fra leverandør
Monitorering

Utenpå tett tak
Fysisk Grensesnitt

Rekkeklemme på vekselretter
(kun DC side)
Elektrisk Grensesnitt

4G-stick fra vekselretter leverandør
IT Grensesnitt

18,71 kg/m²
Generell Vekt

28,14 kg/m²
Tyngste Område

Produktvalg kan endres under detaljprosjektering

Skisse

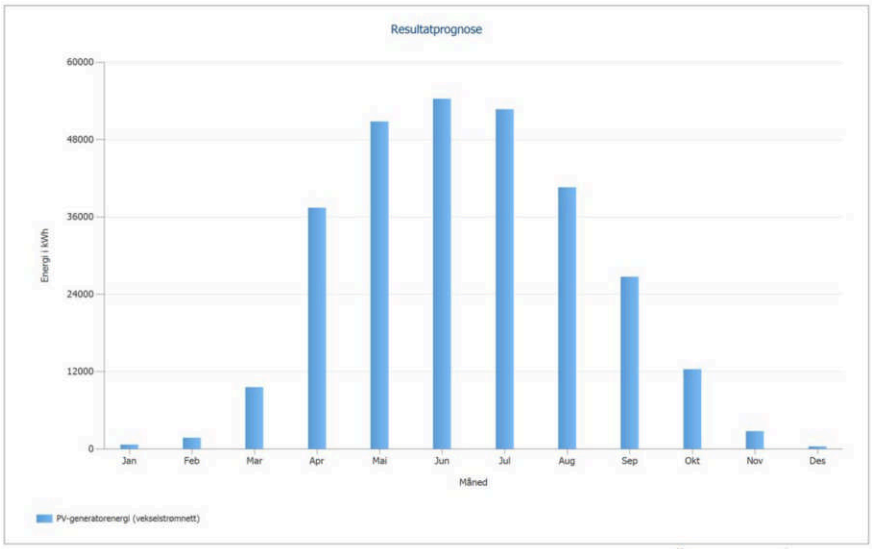
Kommentar til anlegget:

- Anlegget er prosjektert ihht NEK400:2022 samt nasjonale brannregler

Teknisk oversiktstabell				
Bygg	kWp	kWh	Antall panel	Antall inverter og type
12	60,20	49496	140	1 stk 60 kW
14	121,26	99495	282	1 stk 60 kW 1 stk 40 kW
16	47,30	38606	110	1 stk 40 kW
18	68,80	56612	160	1 stk 60 kW
20	55,90	45773	130	1 stk 40 kW



Energiberegninger





Kommentarer vedrørende energisimulering:

- Energiberegninger er gjort med PVSOL med følgende input:
  - Klimadata: Meteonorm 8.2
  - Soiling: Iht. NS3031:2016
  - Kabeltap: 0,50%
  - Skygge fra terreng er hensyntatt

	Kostnad eks. MVA
Sum eks MVA	**3 792 346 kr**

Opsjoner	Kostnad eks. MVA
Serviceavtale - (månedlig kostnad)	898 - 1926 kr
Sikkerhetsstillelse 3 år	11 172 kr

Valuta-bundet priser
Prisene er basert på følgende kurser:

EURNOK: 11,70 kr

USDNOK: 10,98 kr

Ved endringer frem til bestilling kan kontraktspris endres tilsvarende kursendringer.

Opsjoner
Ved valg av opsjon legges opsjonsprisen til totalsummen.

Betalingsbetingelser
- 5% av kontraktssum ved signering
- 45% faktureres 8 uker før oppstart
- Etter oppstart på byggeplass faktureres alt ytterligere tilført materiell og utført arbeid en gang pr måned uten trekk av innestående.
- 14 dagers forfallsfrist

Tilbudets gyldighet
Tilbudet er gyldig i 30 dager

Lønnsomhet

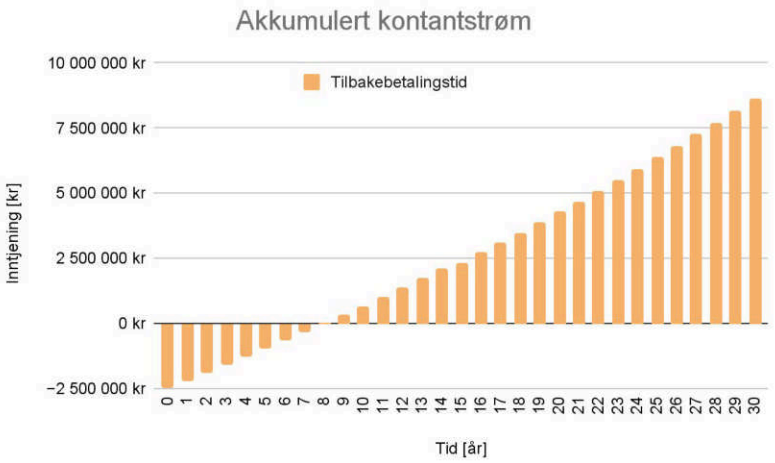
Graf med estimerte lønnsomhetsberegninger er inkludert for å visualisere lønnsomheten av investeringen.
LCoE til anlegget kommer på ca. 0,32 kr/kWh.

Ved estimering av lønnsomhet hensyntar følgende faktorer:

- Utskiftning av alle invertere etter 15 år
- Inflasjon iht. Norges Banks prognoser
- Strømpris følger inflasjon
- Lineær degradering av solcellepanel på 0,40
- Nettleie er ikke hensyntatt

Estimert nedbetalingstid ved strømpris på 1,00 kr/kWh: etter 7 år (se graf)
Estimert nedbetalingstid ved strømpris på 1,50 kr/kWh: etter 5 år

Anleggets levetid er forventet til 30 år.



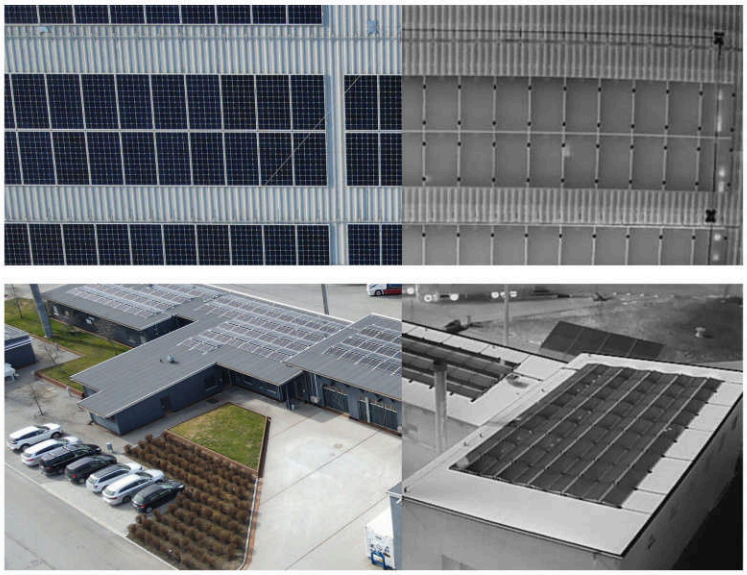
Opsjoner

1. Serviceavtale (månedlig kostnad)

- Premium avtale **kr. 1 926 ekskl. mva.** per måned
  - Inkluderer fjernovervåkning, to årlige stedlige kontroller, visuell inspeksjon med termograferingsdrone, månedlig monitoreringsrapport, årlig ESG-rapport og årsabonnement på Sundisplay
- Standard avtale **kr. 1 284 ekskl. mva.** per måned
  - Inkluderer fjernovervåkning og en årlig stedlig kontroll og visuell inspeksjon med termograferingsdrone
- Basis avtale **kr. 899 ekskl. mva.** per måned
  - Inkluderer en årlig stedlig kontroll
- **Serviceavtale forutsetter:**
  - Trygg adkomst til tak og rundt alle solcellepanel ved service-sjekk.
  - Standard og Premium avtaler forutsetter løpende monitorerings abonnement.

2. Sikkerhetsstillelse 3 år

- Ved valg av opsjon stilles det sikkerhet på 10% under byggets oppføring og 3% resterende år.



Opsjonsprisene baserer seg på utførelse samtidig som resten av anlegget bygges. Dersom opsjonene ønskes i ettertid må vi revidere pris.

Forutsetninger

01	Nettilkobling	400V nett
02	Vekselretter plassering	Vekselretter plasseres ute på tak på stativ maksimalt 5m fra gult merke på skisse.
03	Takets tilstand	Ferdig tekket av typen Asfaltpapp tak, samt at taket tåler solcelleanleggets vekt. Kunden er ansvarlig for å kunne dokumentere takets bæreevne.
04	Adkomst til tak	
05	Høyde på bygg	Takhøyde er maksimalt 19m
06	Tilkomst nær bygg	God tilkomst med kranbil til takflaten i normal arbeidstid 07:00-17:00, samt at det ikke må koordineres trafikk rundt kraning.
07	Design av solcelleanlegg	Det forutsettes at det er mulig å installere solcelleanlegget som vist i skissen. Ved behov for endringer vil endringsmelding bli tilsendt kunde.
08	Lyd fra vekselretter	Lyd fra vekselretter som elektrisk støy, vifte og klikkelyder ved self-check er ok.
09	Banner	Under montasje kan prosjektleder velge å henge opp en banner med Solcellespesialisten logo og informasjon om at solceller installeres på taket.
10	Krav fra netteier	Dersom netteier må utvide eller gjøre endringer på sitt system så kan det komme kostnader til dette. Solcellespesialisten tar ikke denne kostnaden.
11	Lynvern	Ikke lynvernanlegg eller snøfangere på tak
12	Fallsikring	

Norges største leverandør av solceller

Et solcelleanlegg produserer strøm i over 25 år og derfor er det viktig at anlegget blir prosjektert og montert av personer som har kompetanse innen faget.

Kvalitet i alle ledd

Vi har gjennom årene erfart hva som fungerer og ikke fungerer i det norske klimaet. Vår gjennomarbeidede portefølje med produkter sørger for at vi alltid kan tilby våre kunder den beste tekniske løsningen.

Miljøfyrtårn®

SERTIFISERT VIRKSOMHET



Foto: Delta V

Referanseprosjekt



Midttua borettslag



Gol Trafikkstasjon
29 kWp



SiO Kringsjø



Løkenåsveien 45



Låve Innlandet
55 kWp



Vestsiden Skole i Kongsberg
309 kWp


DITT BIDRAG TELLER
I 2050 vil solen være jordens viktigste kilde til elektrisk energi - hvis næringslivet tar ansvar
Bare i løpet av det første året vil ditt selskap spare miljøet for
103 tonn CO_2
Dette tilsvarer
91
tonn kull
72
biler på veien i et helt år
925
flyseter mellom
Tromsø og Oslo

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Asken Borettslag tirsdag 12.11.2024 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Per Øyvind Hansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Sindre Haugen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karoline Hellum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 24

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Kommentert at innkalling ble sendt ut sent. Styret svarer at innkallingen ble sendt ut godt før formell frist.

Kommentart at det er manglende dokumentasjon

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Prosjekt tak og solceller

I tråd med vedtak på ordinær generalforsamling, mai 2024, har styret startet prosjektering for utbedring av tak, gesims, sluk og installasjon av solceller. Styret har mottatt tilbud fra entreprenører, og det ble avholdt beboermøte i juni der Elenta AS og Oslo Entreprenørbedrift AS fikk presentere sine forslag.

Begge entreprenørene har levert tilbud på utbedring av tak og installasjon av solcelleanlegg i henhold til styrets spesifikasjoner. Tilbudet fra Oslo Entreprenørbedrift AS er imidlertid vesentlig dyrere enn tilbudet fra Elenta AS. Se vedlagte dokumenter for detaljer.

Borettslaget har ikke midler i ordinært driftsbudsjett for å fullfinansiere prosjektet. Styret er i dialog med banken om refinansiering av eksisterende lån, inkludert et nytt låneopptak. Hvis borettslaget starter energibesparende tiltak, kan eksisterende lån refinansieres med lavere rente som et «grønt lån».

Antall stemmer for: 23
Antall stemmer mot: 1

Vedtak:

- Styret gis fullmakt til å engasjere Elenta til å gjennomføre utbedring av tak og installasjon av solcelleanlegg basert på mottatt tilbudsbrev.
- Styret gis fullmakt til å refinansiere eksisterende lån, inkludert et nytt låneopptak på inntil 10 millioner kroner for å finansiere prosjektet.
- Disse fullmaktene forutsetter at prosjektet oppfyller forutsetningene for støtte fra Enova.

3. Valg av valgkomite

På ordinær generalforsamling i mai ble valg av valgkomite utsatt for senere behandling. Det er nødvendig at to uavhengige personer tar på seg dette vervet for 2025. I 2025 er 3 medlemmer til styret og 3 varamedlemmer til styret på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen valgt

Protokoll ekstraordinært møte for Asken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Øyvind Hansen (sign.)	15.11.2024
Sekretær	Sindre Haugen (sign.)	14.11.2024
Protokollvitne	Karoline Hellum (sign.)	14.11.2024

Vedtekter

for

Asken borettslag org nr 950 740 957

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. september 1975, med senere endringer, sist endret den 26. mai 2004

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens

§5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

(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) Alle saker som skal behandles på generalforsamlingen, må være gjengitt i sin helhet i innkallingen og være bestemt angitt.

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 angitt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
ASKEN BORETTSLAG

Vedtatt med endringer på generalforsamlingen 23.05.2005.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at man sjenerer andre.

Vær oppmerksom på at husordensreglene er vedlegg til vedtektene.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og på borettslagetes område fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Snekring/banking og boring er kun tillatt mandag – fredag kl. 08.00 – 20.00, lørdag kl. 10.00 – 17.00. Snekring og boring er ikke tillatt søndager, andre helligdager eller offentlige fridager. Ved oppussing hvor snekring/banking og boring vil vedvare over en uke, skal naboer over, under og på begges sider varsles.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke fra naboer over, under og på begge sider.

UTEAREALER I BORETTSLAGET

Det er ikke tillatt med ballspill på borettslagets område.

Grilling må foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Grilling på balkonger er kun tillatt i.h.t. brannforskriftene og det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller andre kullgriller.

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

HUSDYRHOLD

Hvis husdyr anskaffes eller medtas, skal melding om dette sendes til styret.

Husdyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område samt nærliggende parker/lekeplasser/idrettsbaner, ellers henvises til lov om båndtvang. Ekskrementer som husdyr måtte legge fra seg skal fjernes. Husdyr må ikke være til sjenanse for beboerne.

Følges ikke reglene, påtales forholdet av styret eller den styret bemyndiger. Ved flere brudd kan styret bestemme at andelshaver ikke lenger tillates å holde husdyr. Samtlige beboere er pliktig til å informere sine gjester om gjeldende regler for dyr som oppholder seg på borettslagets område.

AVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere og søppelrom. Avfallet skal emballeres forsvarlig. Pappesker og lignende skal brettes sammen og legges i spesielle containere avsett for papir. Beboer skal følge borettslagets anvisninger for fjerning av større gjenstander og miljøavfall som maling og elektriske artikler.

RENHOLD

Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med renhold av fellesarealer skal fordeles mellom beboerne eller settes ut på oppdrag.

Etter oppussing, flytting og byggeaktiviteter plikter beboer selv å rydde opp etter seg. Dette innebærer også renhold av fellesarealer.

VASK OG LUFTING AV TØY

Fellesvaskeriene skal bare benyttes i tidsrommet:
Mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl.08.00 – 16.00.
Fellesvaskeriene skal ikke benyttes på søn- og helligdager, eller offentlige fridager som 1. og 17. mai.

Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere, eller la andre enn lagets beboere benytte vaskeriet. Vasketur bestilles ved at man henger opp lås merket med oppgangsnummer og leilighetsnummer på låsetavlen i det vaskeriet man tilhører. Det er ikke tillatt med mer enn én lås pr. leilighet.

Vaskeriet og maskiner skal rengjøres etter bruk.

Tørking kan finne sted på balkonger etc. når det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Risting/lufting av tepper og ryer etc. ut fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

MARKISER OG BLOMSTERKASSER o.l.

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l., er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

Blomsterkasser skal henges innvendig på balkonger.

PARABOLANTENNER

Beboer plikter å sende søknad til styret før oppsetting av parabolantenner. Plassering skal skje etter styrets anvisning.

INNGANGSDØRENE LÅSES

Inngangsdørene holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellere og vaskerier.

MOTORKJØRETØYER

Beboere som er eier av motorkjøretøy plikter selv å skaffe parkeringsplass. Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av borettslagets beboere uten innvilget dispensasjon.
Motorkjøretøyer skal plasseres i parkeringshus eller oppstillingsplass. Det er forbudt å kjøre inn på borettslagets område. Unntatt er kjøring av syke eller funksjonshemmede, eller ved kjøring av møbler og annen tung transport. Ved slik transport skal aktsomhet utvises, og hastighet skal holdes godt under 10 km/t.

ANNET

Melding fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget Usbl gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Brudd på vedtekter og husordensregler vil bli påtalt.

Inntil en generalforsamling i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående husordensregler.

Asken borettslag

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

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
25. januar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.115,bnr.62 Blokk 412,Lindebergåsen 14 A-D, Oslo

Journalnr.
74/3163

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.9.77

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektkontoret Aall & Løkeland A/S, Maries vei 20, 1322 Høvik

Ansvarshavende
Sivilingeniør Jørgen Kaasa c/o A/S Ungdomsbygg, Storgt. 49, Oslo 1

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

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

Forbehold:

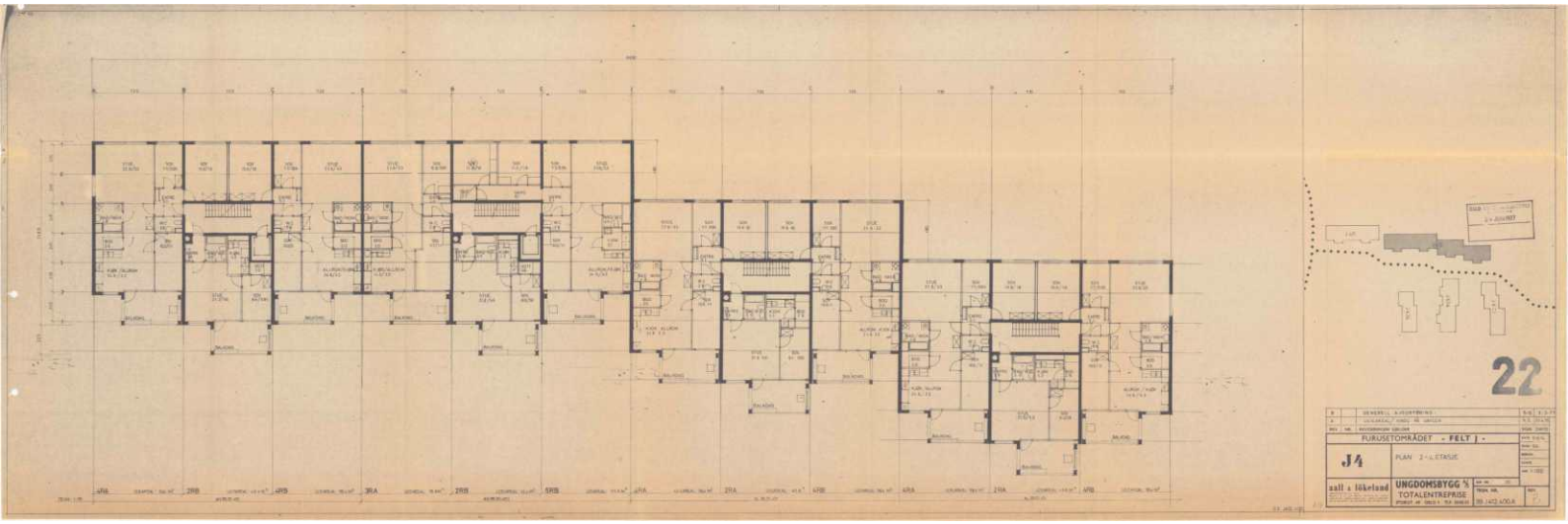
Foretatte lydmålinger viser at byggeforskriftenes krav til lydisolasjon ikke er oppfylt. Hvis det skulle oppstå vesentlige ulemper p.g.a. dette, forbeholder bygningskontrollen seg rett til å gi nødvendige pålegg for å bringe forholdene i samsvar med byggeforskriftenes krav.

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

34. c-15. ANDVORD. 4000. 23884/78.



22

FURUSETOMRÅDET - FELT J -

J4

PLAN 2. ETASJE

UNGDOMSBYGG A/S

TOTALENTREPRISE

Ull & Ikkelund

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2022
	201416147 - 33 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Riise	

Adresse:	LINDEBERGÅSEN 14	Eiendom:	115/62/0/0
Tiltakshaver:	ASKEN BORETTSLAG	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Lindebergåsen 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger, mottatt 02.02.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416147			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	548.202	24.11.2014	1/21
Plan typisk løsning	548.201	24.11.2014	1/22
Plan 6. etasje	548.203	24.11.2014	1/23
Snitt A-A	548.204	24.11.2014	1/24
Fasade nord	548.208	24.11.2014	1/25
Fasade syd	548.207	24.11.2014	1/26
Fasade øst	548.205	24.11.2014	1/27
Fasade vest	548.206	24.11.2014	1/28
Situasjonsplan		19.10.2014	5/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vegard Riise - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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



1 14 TYPISK PLAN
1 : 100

Nr.	Endringsgrunn	Dato	Kode	Sign.

Dato	Type	Kont.	Målestokk
24.11.2014	1A	GM	1 : 100

Prosjekt
RAMMESØKNAD
ASKEN BORETTSLAG
12 FL 16 FE OG 20

ASKEN BORETTSLAG

NR. 14 TYPISK PLAN

ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
Grønlandsleiret 39A 0271 OSLO

Tegning Nr.
548.201

Rev.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
LINDEBERGÅSEN 12A

Dato: 21.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525368
8945167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.115 BNR. 62

Vi viser til bestilling av 20260121 for LINDEBERGÅSEN 12A.

GNR. 115 BNR. 62

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.10.1975.

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

5138 m²

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

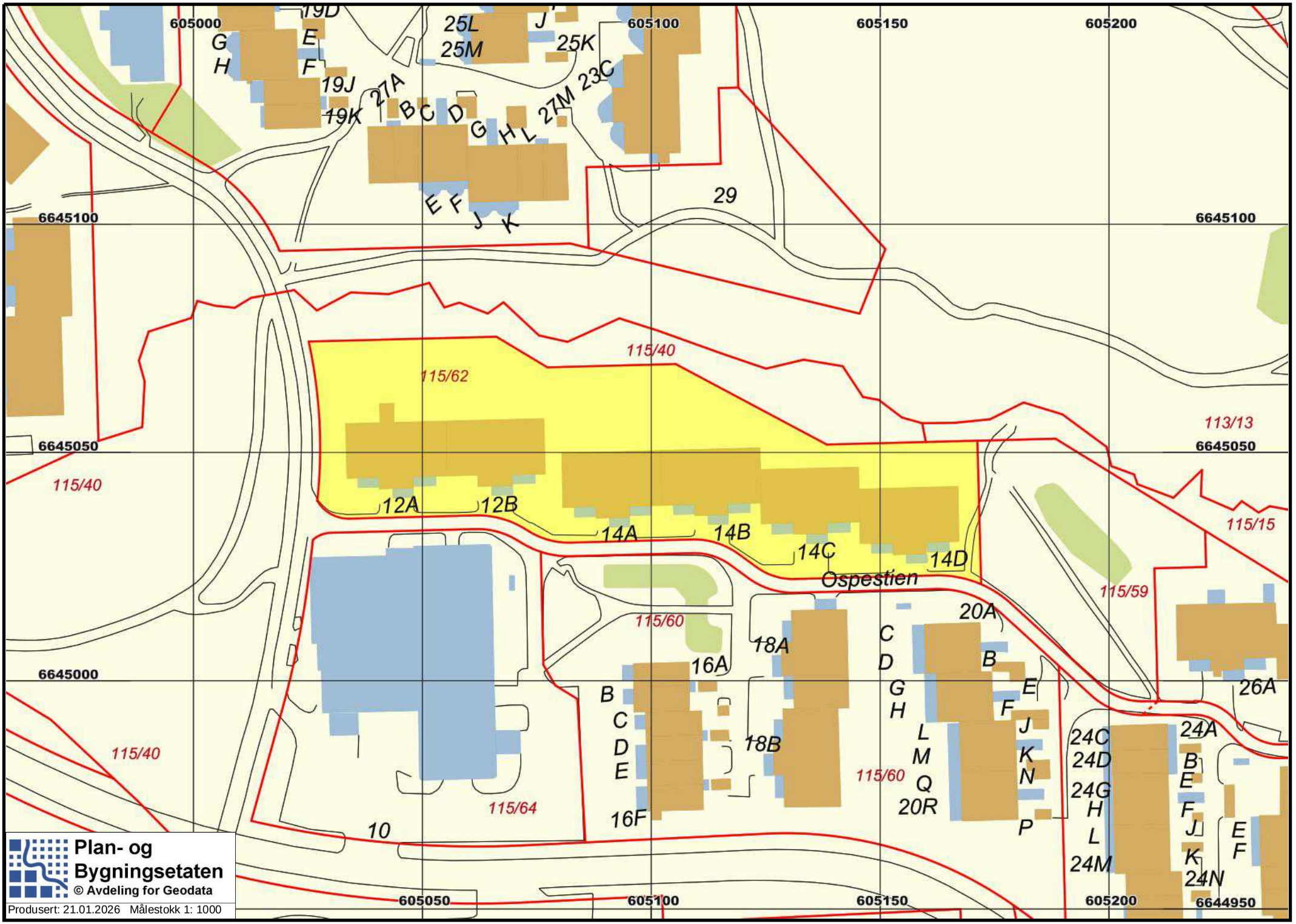
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

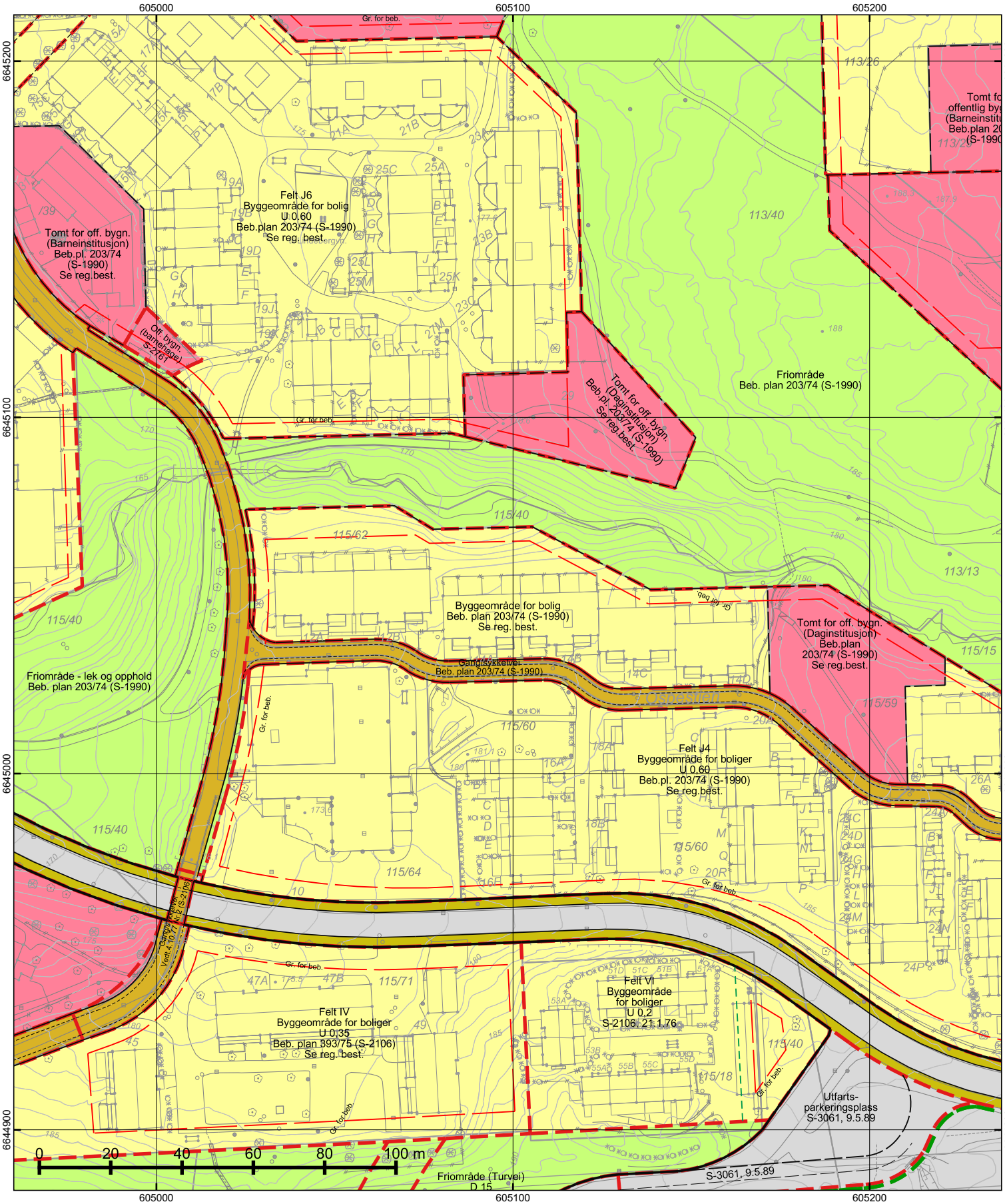
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.01.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

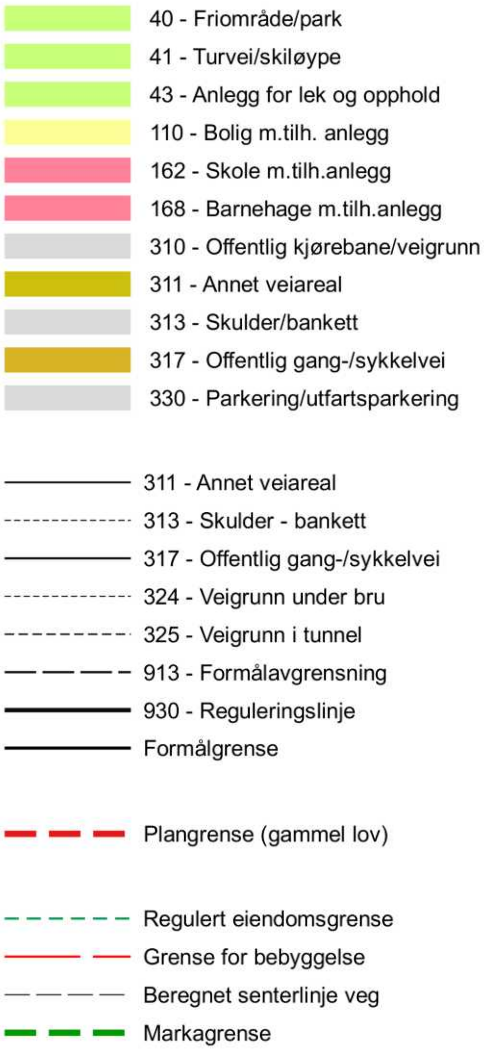
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

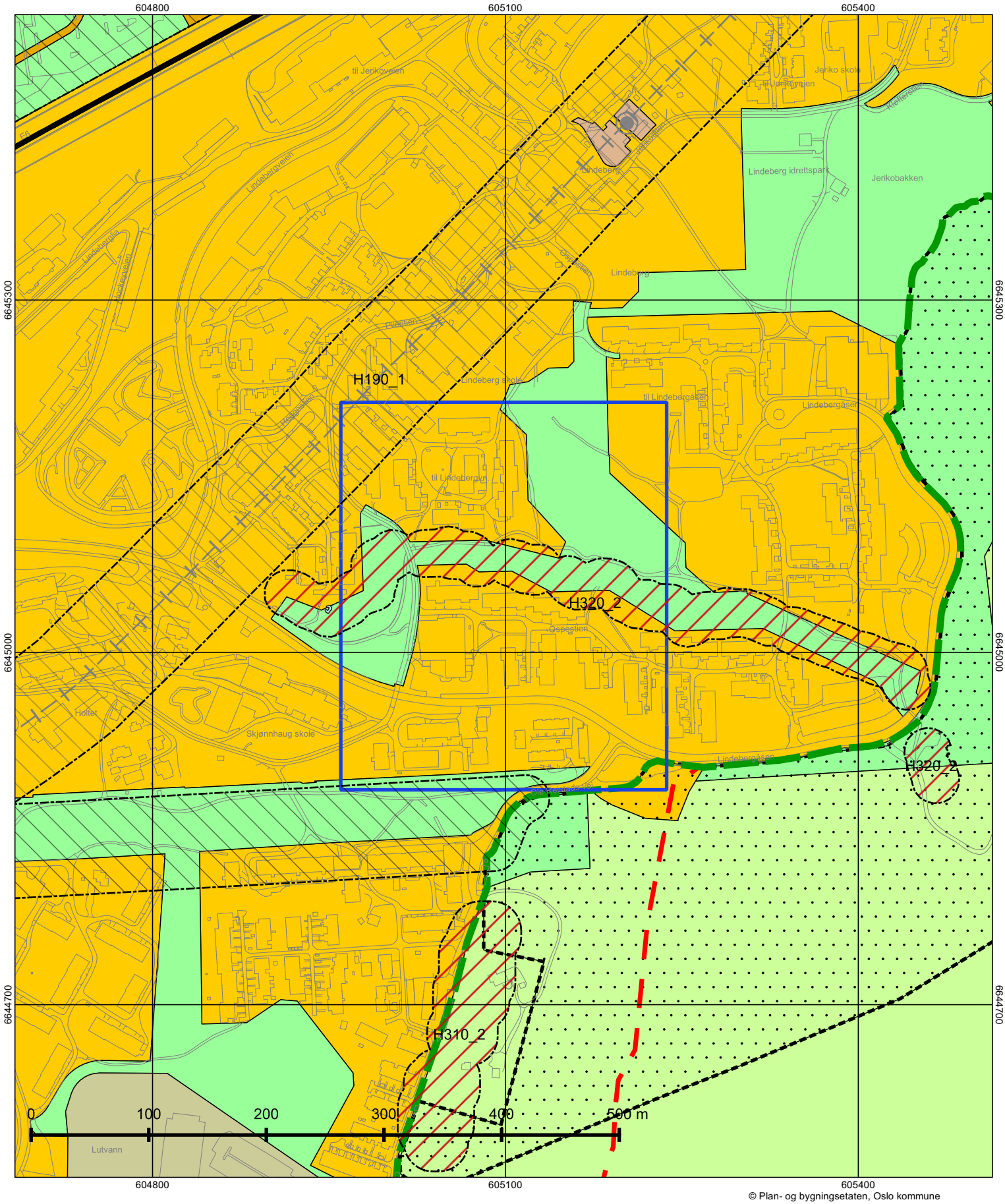
PlottID/Best.nr: 151967/ 86525368
Adresse: Lindebergåsen 12
Gnr/Bnr: 115/62
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




604800
605100
605400
6645300
6645000
6644700
H190_1
H320_2
H320_2
H310_2
til Jerikoveien
Jerikoveien
Jerikoveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

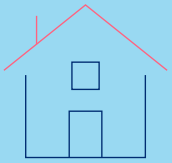
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Lindebergåsen 14C

Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.9 km
Kuben videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Radisson Blu Hotel, Oslo Alna	11 min
Circle K E6 Furuset	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	5 min 0.5 km
Lindeberg Linje 2	7 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	29 min

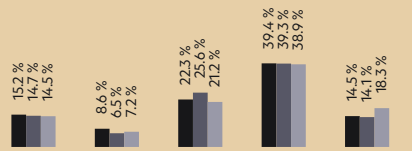
BARNEHAGER

Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5... 62 barn	3 min 0.3 km
Ospa barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen	2 min
Kiwi Lindeberg	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lindebergåsen	2 430	1 052
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Plassen balløkke	3 min
Skjønnhaug skole	4 min
Fresh Fitness Lindeberg	13 min
Fresh Fitness Haugerud	21 min

«Dette nabolaget er trygd og fredelig å sted å bo i, kort og godt fortalt.»

— Sitat fra en lokalkjent

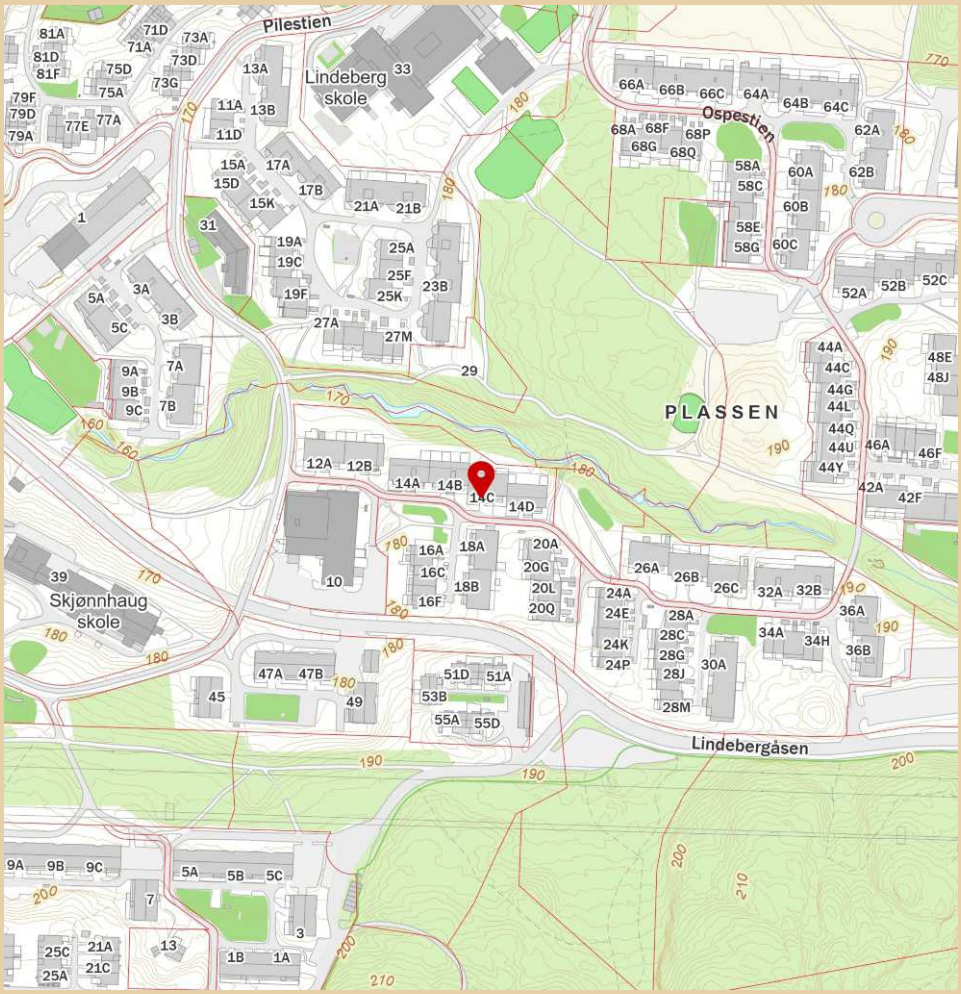
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Lindebergåsen 14C

Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.9 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	5 min 0.5 km
Lindeberg Linje 2	7 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	3 min 0.3 km
Ospa barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen	2 min
Kiwi Lindeberg	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	8 min
Lindeberg apotek	8 min
Alna Vinmonopol	5 min

SPORT

Plassen balløkke	3 min
Skjønnhaug skole	4 min
Fresh Fitness Lindeberg	13 min
Fresh Fitness Haugerud	21 min

«Dette nabolaget er trygd og fredelig å sted å bo i, kort og godt fortalt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Lindebergåsen 14C

Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.9 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	5 min 0.5 km
Lindeberg Linje 2	7 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.7 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	3 min 0.3 km
Ospa barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen	2 min
Kiwi Lindeberg	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	8 min
Lindeberg apotek	8 min
Alna Vinmonopol	5 min

SPORT

Plassen balløkke	3 min
Skjønnhaug skole	4 min
Fresh Fitness Lindeberg	13 min
Fresh Fitness Haugerud	21 min

«Dette nabolaget er trygd og fredelig å sted å bo i, kort og godt fortalt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Lindebergåsen 14C, 1068 Oslo
Gnr. 115, Bnr. 62, andelsnr. 130 i ASKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
