



**aktiv.**

Åssiden terrasse 8, 1160 OSLO

**Delikat og attraktiv 2-roms  
toppleilighet med fjordutsikt |  
Vestvendt solrik balkong på 11m<sup>2</sup> |  
Ingen dok. avgift!**



Eiendomsmegler

**Scott Fredrik Bergman**

**Mobil** 980 03 338

**E-post** scott.bergman@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 165 259,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 974 821,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 810,-  
**Selger:** Kristoffer Paul Rosmo

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 45/61 kvm  
**Tomtstr.:** 26022.7 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 157, bnr. 645  
**Andelsnr.:** 194  
**Oppdragsnr.:** 1008250306

# Delikat og attraktiv 2-roms toppleilighet med fjordutsikt | Vestvendt solrik balkong på 11m<sup>2</sup>

Velkommen til en attraktiv & delikat 2-roms toppleilighet med panoramautsikt og gode solforhold, beliggende i det populære området Nordseter/Nordstrand i Oslo. Godt med offentlig transport med flere buss- og trikkelinjer i nærheten. Kort vei til dagligvare og turområder.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående høy standard og fantastiske utsikts- og solforhold
- Kvik kjøkken med integrerte hvitevarer av høy kvalitet, stein benkeplate og Quooker kjøkkenkran
- Varmt vann, internett og kabel-tv inkl. i felleskostnader
- Romslig soverom med god plass til 180cm seng og nattbord på hver side.
- 1-stavs eikeparkett og glatte flater malt i 2021
- Rolige omgivelser
- Mulighet for garasjeleie i parkeringskjeller under bygget
- Kort vei til Kastellet trikk og Lambertseter med t-bane, treningssenter og kjøpesenter



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 63  |
| Energiattest .....      | 68  |
| Nabolagsprofil .....    | 75  |
| Budskjema .....         | 146 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 61 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 2 kvm Bod (adkomst fra balkong)

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Vegg og dør mellom entré og stue er fjernet. Opprinnelig dør mellom entré og soverom er blendet av, og det er satt inn ny 2-fløyet dør mellom soverom og stue.

Takhøyde i stue ca. 2,4 m

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra balkongen

Kjellerbod på ca. 2,5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

26022.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 26.022,7 m<sup>2</sup>. Tomten er hovedsakelig flat, og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Kastellet/Nordstrand, med sentral beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser. Her er det kort vei til skoler,

barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder samt et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Spar, Meny, Rema 1000 og Kiwi, i tillegg til populære handels- og møteplasser som Sæterkrysset, Holtet og Lambertseter senter. Lambertseter senter byr på rundt 70 butikker, kino (Symra) og Vinmonopolet, mens Holtet kan tilby blant annet Jacobs, Åpent Bakeri, apotek og helsetjenester. Sæterkrysset har utviklet seg til et levende knutepunkt med kjente serveringssteder som Espresso House, Joe & The Juice, Kaffebrenneriet og Egon.

Området har svært gode kollektivforbindelser med T-bane, trikk og buss. Det er umiddelbar nærhet til trikkeholdeplass på Kastellet med hyppige avganger til sentrum, samt lokal bussforbindelse til Lambertseter og Sæter.

Nærhet til Kastellet barne- og ungdomsskole, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Lambertseter, Holtet og Kongshavn. Området har et godt tilbud av både private og kommunale barnehager.

For fritid og rekreasjon byr området på et rikt aktivitetstilbud og flotte turområder. Nordstrand idrettsforening på Niffen, Bækkelagets Sportsklubb og KFUM gir et bredt idrettstilbud, og Lambertseter idrettspark og svømmehall ligger i nærheten. I tillegg finnes en rekke treningssentre i området. Flotte tur- og friluftsområder finner du blant annet i Nordseterskogen, Ekeberg/Brannfjell, Østensjøvannet og Østmarka, samt kort sykkelvei til populære badestrender langs Oslofjorden som Hvervenbukta og Katten.

## **Innhold**

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Innbydende og praktisk entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Delikat flislagt bad med downlights og gulvvarme. Badet er utstyrt med benk med servant, innmurt badekar med dusjarmatur og glassvegg, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken i åpen løsning som skaper et sosialt allrom. Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 med finérte fronter, eksklusiv benkeplate i stein (kompositt) og påkostet underlimt vask. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med hvitevarer av høy kvalitet som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombinert kjøl-/fryseskap og kjøkkenvask med Quooker vannkoker.

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

Soverom:

Stort lyst soverom med eksklusiv tofløyet, romslig skyvedørsgarderobe og god plass til 180cm dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side.

Balkong:

Meget romslig balkong på 11m<sup>2</sup> med fantastisk panoramautsikt og meget gode solforhold. Balkongen har en praktisk bod på ca. 2m<sup>2</sup>.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er meget god dekning av offentlig transport i området:

Buss: Ringshusveien med linje 75A og 75B ca. 200m fra boligen.

Trikk: Kastellet holdeplass med linje 13 og 19 ca. 600m fra boligen.

Lambertseter T-banestasjon: Lambertseter med linje 1 og 4. ca. 900m fra boligen.

Tog: Nordstrand stasjon med linje L2 ca. 1.5 km fra boligen.

Oslo S: Totalt 24 ulike linjer ca. 6.6 km fra boligen.

### **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk. Fasader med malt/beiset panel og teglstein. flatt tak tekket med takpapp/membran. Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2018. Finert entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Dør fra byggeår. Balkongdør med isolerglass. Ny i 2018. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med fliser. Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra balkongen. Kjellerbod på ca. 2,5 m<sup>2</sup>.

Sammendrag av boligens tilstand (TG2):

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv  
Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning  
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3 iht. tilstandsrapporten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Med leiligheten medfølger bod i kjeller. I forbindelse med kraftig regnvær var det for noen år siden vanninntrenging i kjelleren under blokkene, men den delen av kjelleren der boden ligger ble ikke berørt. Det har dermed ikke vært vannlekkasje i min bod. Borettslaget planlegger for øvrig vedlikehold langs grunnmuren på garasjen og i kulvertene (arealet mellom blokkene), som etter planen skal utføres i 2027.

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

Ja

Beskrivelse: Som nevnt planlegger borettslaget vedlikehold langs grunnmuren på garasjen og i kulvertene (arealet mellom blokkene). Vedlikehold er nødvendig av flere grunner, blant annet for å få garasjen helt tett.

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

Ja

Beskrivelse: Borettslaget er en stor innkjøper av entreprenørtjenester mv., og i den forbindelse oppstår det fra tid til annen reklamasjoner på entreprenørens arbeid. Styret jobber fortløpende med å komme til enighet med entreprenører i slike saker.

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

Ja

Beskrivelse: I 2027 planlegges det vedlikeholdsarbeider langs grunnmuren på garasjen og i kulvertene (arealet mellom blokkene). I tillegg skal balkongene pusses opp med ny membran i gulvene. Blomsterkassene i betong forsvinner og fronten på balkongene blir erstattet av et mer moderne uttrykk. Styret ser på ulike løsninger, bl.a. hva man har gjort i Nordseterskogen Borettslag. Styret vil legge frem et forslag til avstemming i generalforsamling i løpet av 2026 knyttet til låneopptak i borettslagets regi for å finansiere vedlikeholdsarbeidene. Styret har som mål at vedlikeholdsarbeidene i 2027 og låneopptaket ikke skal medføre en økning i felleskostnader (bl.a. som følge av at

borettslaget vil spare mye i løpende vedlikeholdskostnader når arbeidene er fullført).

### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2017 med finérte fronter, benkeplate i stein (kompositt) og underlimt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekkshette med omluft (kullfilter) og umiddelbart varmtvann fra Quooker vannkoker. Hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2009. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, benk med servant og et innmurt badekar. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Én-stavs eikeparkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner til badet i skap på

badet. Stoppekraner til kjøkkenet er plassert i kjøkkenbenken. Det er installert automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent alder og type.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og tilluft via vindusventiler.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. Anlegget har en 25 A hovedsikring.

- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarslere/brannvarslere og brannslukkingsapparat.

### **Innbo og løsøre**

Medfølger ved salg:

- Integrerte hvitevarer
- Garderobeskap og gardiner på soverom
- Taklamper
- Vaskemaskin
- Oppbevaringsskap på badet

Medfølger ikke ved salg:

- Åpen garderobe, kommode og speil i inngangsparti  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2018.
- Balkongdør med isolerglass. Ny i 2018.

2017:

- Nytt kjøkken i 2017.

2009:

- Iflg. tidligere prospekt er leiligheten pusset opp i 2009/2011.
- Badet er pusset opp i 2009 iflg. tidligere prospekt.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-tv og internett (grunnpakke) fra Telia er inkl. i de mnd. felleskostnadene.

### **Parkering**

Nåværende eier leier garasjeplass i felles anlegg under blokken. Iht. opplysninger fra eier er det mulighet for videreføring av leien.

Gjesteparkering i borettslaget. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Protector Forsikring ASA, polisenummer 30337699-1.3

### **Radonmåling**

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

### **Intervju med selger**

Hva var ca. strømforbruk for siste 12mnd?

- Mitt årlig strømforbruk har vært ca. 3 200 kWh per år de siste tre årene, noe som er svært lavt takket være relativt nye vinduer og balkongdør.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Jeg har siden mai 2021 leid parkeringsplassen til naboen for 650 kroner/måned. Plassen ligger i den oppvarmede parkeringskjelleren rett under leiligheten. Kjøper vil kunne fortsette å leie parkeringsplassen om ønskelig. I tillegg har borettslaget gjesteparkering der det mer eller mindre alltid er ledig plass.

Når kjøpte du eiendommen?

Våren 2021. Kom på visning den gangen og følte meg som hjemme.

Hva var avgjørende for valget ditt?

- Fantastisk balkong med sjøutsikt og optimale solforhold, ingen støy eller innsyn, høykvalitets kjøkken med nydelig benkeplate i sten, stor åpen stue med elegante glassdører mot soverom, kort vei til byen med trikken og til Lambertseter. Selv om leiligheten «bare» er 45 kvm, har den en optimal planløsning, god plass til spisebord med seks stoler og stor sofa. Men først og fremst føler man seg vel og «hjemme» når man kommer inn. Den hjemmefølelsen er vanskelig å få i f.eks. nye leiligheter med «standard» innredning som ingen verken elsker eller hater, men alle kan leve med.

Hvorfor skal du flytte?

- Jeg har kjøpt omtrent akkurat samme leilighet - bare større - i nabolaget. Trenger rett og slett mer plass for at familien skal kunne vokse.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Dersom jeg ikke hadde flyttet inn i en leilighet med lignende standard og kvaliteter, hadde jeg garantert savnet å se solnedgangen fra balkongen eller fra sofaen inne, i tillegg til frihetsfølelsen av å bo rolig, høyt oppe og uten innsyn. Trenger du en pause fra de gode solforholdene kan du for øvrig trekke ned tilpassede og veldig fine plisségardiner fra Oslo Solskjerming i stuen eller rulle ut markisen på balkongen.

Hva har du likt best med området?

- Fordelen av å bo i et rolig og velholdt nabolag med optimale solforhold og utsikt, samtidig som trikken raskt tar meg ned til jobb i sentrum.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

- Det kunne vært enda mer oppbevaringsplass under vasken på badet, men det kan man enkelt løse om ønskelig. Skapet som står på badet er nytt og følger med.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Våren og sommeren er perfekt å tilbringe på balkongen, og man kommer seg raskt til marka, byen eller sjøen. Om høsten og vinteren kan du kokkelere og invitere gjester på middag i en representabel leilighet, eller bare nyte en rolig dag fra sofaen og veksle mellom å se på den fine utsikten/himmelen og TV-en.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

- Stilig, lys og hjemmekoselig.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Elektriske varmekabler på badet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser årlig strømforbruk har vært på ca. 3 200 kWh per år de siste tre årene, noe som er svært lavt takket være relativt nye 3-lags vinduer og 2-lags balkongdør fra 2018.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no).

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 800 000

### Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

18 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

4 809 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 818 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 821 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Innkrevning eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dersom det er eiendomsskatt på andelen fremkommer det som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 003 235 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 012 939 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 3.810 pr. md. inkl. varmtvann, kabel-tv, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld samt øvrige driftskostnader for borettslaget.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 810

**Andel Fellesgjeld**

Kr 165 259

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Åssida Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948973693

**Andelsnummer**

194

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 205 andelsleiligheter fordelt på 141 leiligheter i terrasseblokker og 64 leiligheter i rekkehus. Åssida Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948973693, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1986. Bygningene er satt opp på det som tidligere var jordene til Nordseter gård, og det finnes fortsatt en mengde frukttrær omkring på området.

Styret jobber med utarbeidelse av en plan for bl. annet rehabilitering av garasjeanlegg

(betongarbeider) med bl. annet fornying av membraner etc. Dette er en løpende oppdatering av "Vedlikeholdsplan 2017 -2028". Dette er ett stort prosjekt man planlegger å ta over flere år og som må finansieres gjennom låneopptak. Dette betyr at fellesgjelden vil øke. Omfanget er for tidlig å si noe om, annet enn at det opplyses fra styreleder at man har som mål å unngå økninger i fellesutgift ved å etablere lån med lang løpetid. Det er allerede utført en lang rekke moderniseringstiltak og utbedringer i borettslaget, så arbeidet med oppgradering av borettslaget er i god gang. Se oversikt over utførte arbeider nedenfor.

Det finnes i skrivende stund to fellesvaskerier lokalisert i tilstøtende boligblokker iht. årsberetningen.

Borettslaget disponerer selskapslokale som kan leies av beboere i borettslaget. Det er lokalisert i nr 2-4.

Diverse større vedlikehold og rehabilitering av terrasseblokkene (Hentet fra innkalling til årsmøte. Listen er ikke komplett):

2023: Nytt ladeanlegg med GARO ladere for elbil levert av Enviro Elektro. Telia har satt opp internett i garasjen for digital avlesning av strømforbruk til hver elbillader.

2022: Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.

2021: Utskifting av brannslukkingsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom. Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.

2021: Utskifting av felles varmtvannsberedere for terrasseblokkene. Omfatter utskifting av gamle beredere i tillegg til installasjon av varmpumpeanlegg. Utført av Nordisk Energikontroll AS.

2021: Vedlikehold av inngangspartier til terrasseblokkene. Omfatter skifte av tak overbygg, ny utendørs belysning, ny hovedinngangsdør og nytt callinganlegg. Utført av DVS Entreprenør AS.

2020: Vedlikehold balkongene på forsiden av terrasseblokkene. Omfatter rengjøring, oppussing og maling av rekkverk, stendere og gjerde på samtlige balkonger. Utført av To Malere Interiør & Vedlikehold AS.

2020: Vedlikehold av fellesarealer i terrasseblokkene. Omfatter maling av oppganger, mellomganger og sykkelboder inkludert listverk, rekkverk, sikringsskap, brannporter og garasjedører. Utført av Alfa Malermesterfirma AS.

2020: Vedlikehold av garasjeanlegget. Omfatter utskifting av lysarmaturer, garasjeport samt utbedring av en av brannportene.

2019: Rehabilitering av terrasseblokker. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer og terrassedører byttet. Endevegger kledd med tegl. Utført av DVS Entreprenør AS.

2015: Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene.

2015: Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk.).

2015: ITV anlegg i garasjen. Ladestasjon for el-biler.

2014 Reparasjon 27 terrasser. Reparasjon gesims terrasseblokkene. Ladestasjoner

El-biler. Utskifting av vinduer / dører (8 leil).

2013 Nytt dekke 6 stk. terrasser ÅT 20-22.

2011: Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.

2009 -2010: Det er igangsatt rehabilitering av betongen på terrassehusene. Arbeidet utføres av Protector, med Multiconsult som byggeleder/prosjektledelse.

2007: Omteking av 10 stk. terrasser på blokkene 2-4 utført av Vedlikeholds-Service.

2006: Omteking av 5 stk. terrasser i blokkene Åssiden Terrasse 2, 1 stk. Åssiden Terrasse 8, 3 stk. Åssiden Terrasse 22, 1 stk. i tillegg til diverse vedlikeholdsarbeider. Utført av Vedlikeholds-Service.

2004: Omteking av terrasser på rekkehusene. Åssiden Terrasse 24-28 fire tatt av Vedlikehold-Service.

2001: Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.

2000: Oppussing av oppganger i terrasseblokkene foretatt av Malermester Freddy Carlsson AS..

Åssida Borettslag er et borettslag i Oslo kommune. Borettslaget består av 205 andelsleiligheter. Organisasjonsnummeret er 948 973 693. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/488>.

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester. Vaskeriene i borettslaget kan benyttes av alle beboerne.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS Orgnr; 832 836 912, som borettslagets nye revisor.

Pågående saker:

- Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 6 650 000, posten skal dekke diverse nødvendige arbeider som asfaltering, støttemur på enden av Åssiden Terrasse 22 og andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i perioden.
- Styret har jobbet med en oppdatert vedlikeholdsplan knyttet til bl.a. reparasjoner av terrasser (membraner m.m.), balkonger, blomsterkasser, betong generelt og ikke minst all betong og betongsøyler i garasjeanlegget samt kulvertene mellom blokkene hvor det lekker vann ned til garasjen flere steder. Her er det avdekket behov for større rehabilitering, og styret jobber med forberedelse til et beboermøte for å informere om behov, plan for utbedring, tidspunkter og kostnader/finansiering.
- Det var innhentet priser på asfaltering i 2024, men på grunn av all gravingen med overvannshåndteringen ble dette utsatt til 2025.
- Det er forventet kraftige økninger av forsikringspremiene i tiden fremover som følge av generelt større utbetalinger fra forsikringsselskapene som følge av klimaendringer og andre forhold.
- Styret vil innhente tilbud fra andre forsikringsselskap for om mulig bytte til forsikringsselskap som ikke har denne 40 års klausulen.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:  
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987219710  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,95% pr. 13.11.2025  
Restsaldo kr. 57.085.709,-  
Innfrielsesdato: 01.01.2050  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Andel av saldo: 165.259,-

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

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

**Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 8 212,- kroner dekkes av kjøper.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (OBOS) forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -2 652 200,-

Årsresultat for 2024: -2 184 618,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Større vedlikehold: Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 6 650 000 for 2025, som skal dekke diverse nødvendige arbeider som asfaltering, støttemur og andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter: Posten er basert på forventede kostnadsøkninger fra Oslo kommune i perioden.

Forsikring: Det er forventet kraftige økninger av forsikringspremiene i tiden fremover.

Rehabilitering: Det er avdekket behov for større rehabilitering av terrasser, balkonger, betong i garasjeanlegg og kulverter. Styret jobber med forberedelse til et beboermøte for å informere om behov, plan for utbedring, tidspunkter og kostnader/finansiering.

Forsikring: Styret vil innhente tilbud fra andre forsikringsselskap da nåværende forsikring ikke dekker vanninntrengning i bygninger som er over 40 år.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

20-dagers styregodkjenning.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det må påregnes vår og høstdugnad.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassinstallasjoner skal merkes utvendig på inngangsdør.

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

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

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

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

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

(12) Andelseier som har innglasset balkong, har ansvar for alt vedlikehold av innglassingen, herunder snørydding/isfjerning fra glassoverbyggets tak og tilstrekkelig sikring mot snøras og isdannelser.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvalting AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 157, bruksnummer 645 i Oslo kommune. Andelsnr. 194 i Åssida

Borettslag med orgnr. 948973693

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/157/645:

16.07.1986 - Dokumentnr: 43038 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser.

30.05.1980 - Dokumentnr: 11988 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:157 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.11.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.11.1984.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-5065 (plan-ID S-5065), som er en detaljregulering for Åssiden terrasse 2-48 C. Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse.. 18.12.2019  
Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt vederlag kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
-2 000 Rabatt for interiørveiledning  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
2 990 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
4 000 Fotograf  
7 000 Takst/tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 107 475,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34.900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

**Ansvarlig megler bistår av**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

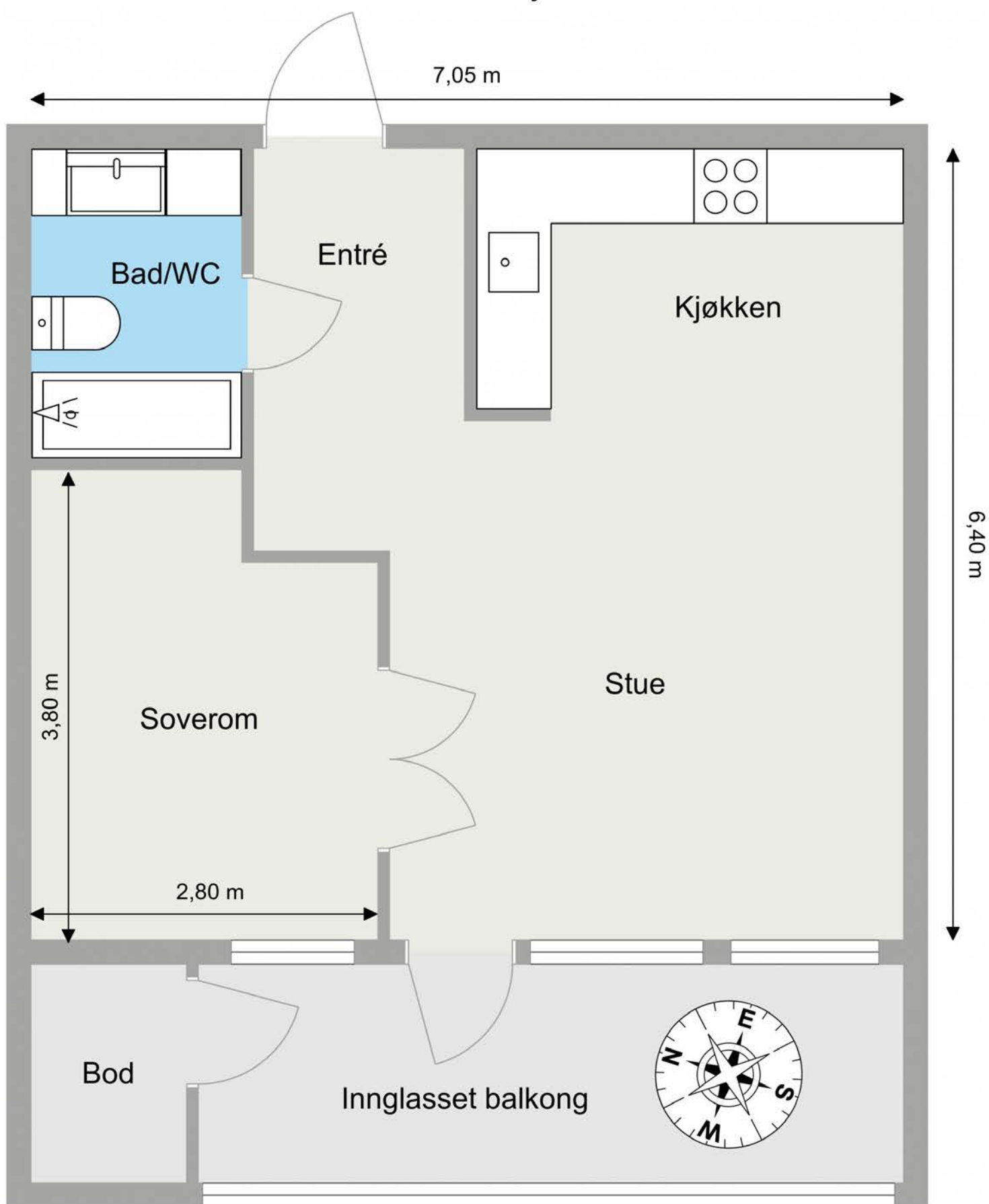
Adrian Gjerlaugsen  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no  
Tlf: 908 44 887

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

28.01.2026



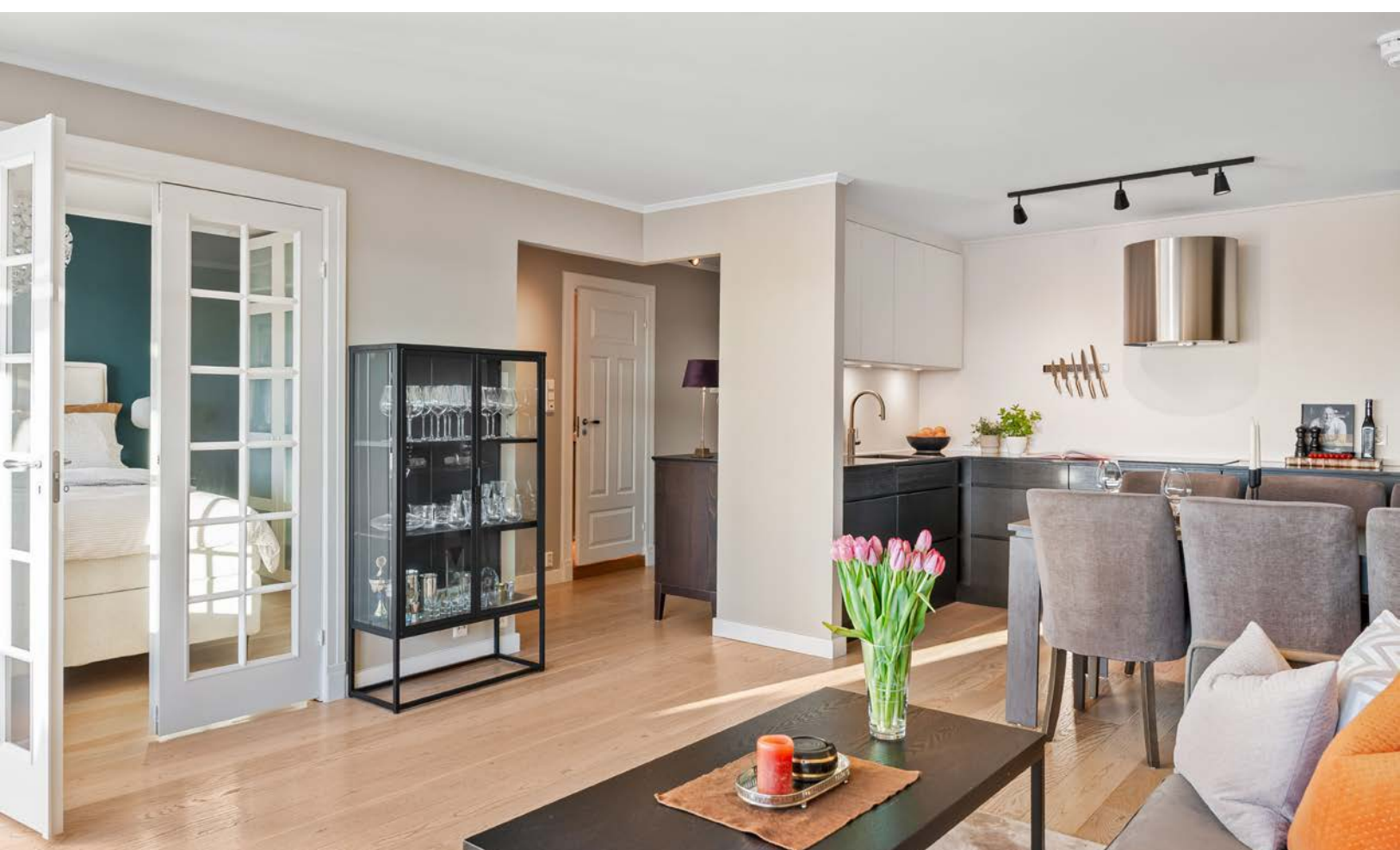
Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.



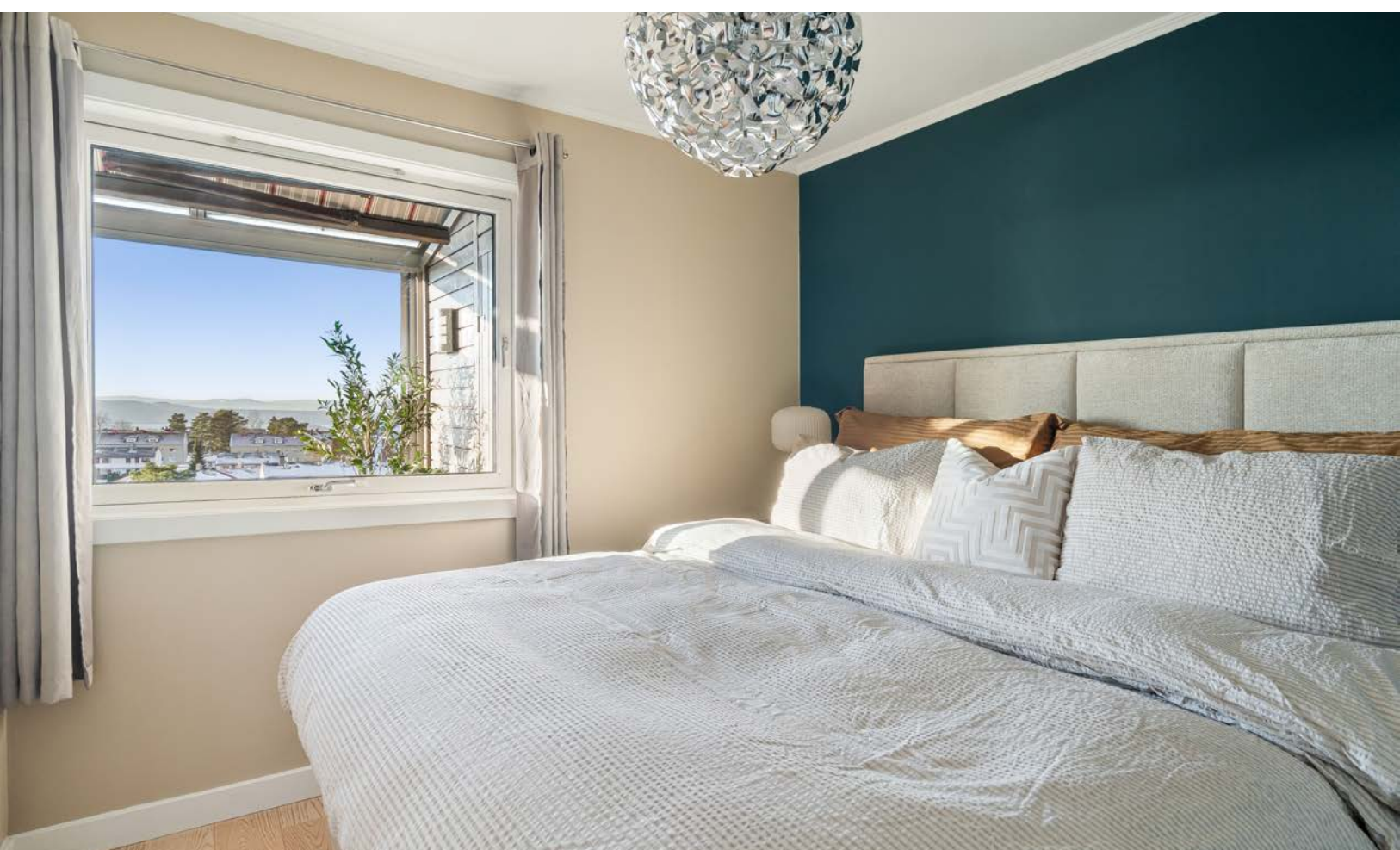




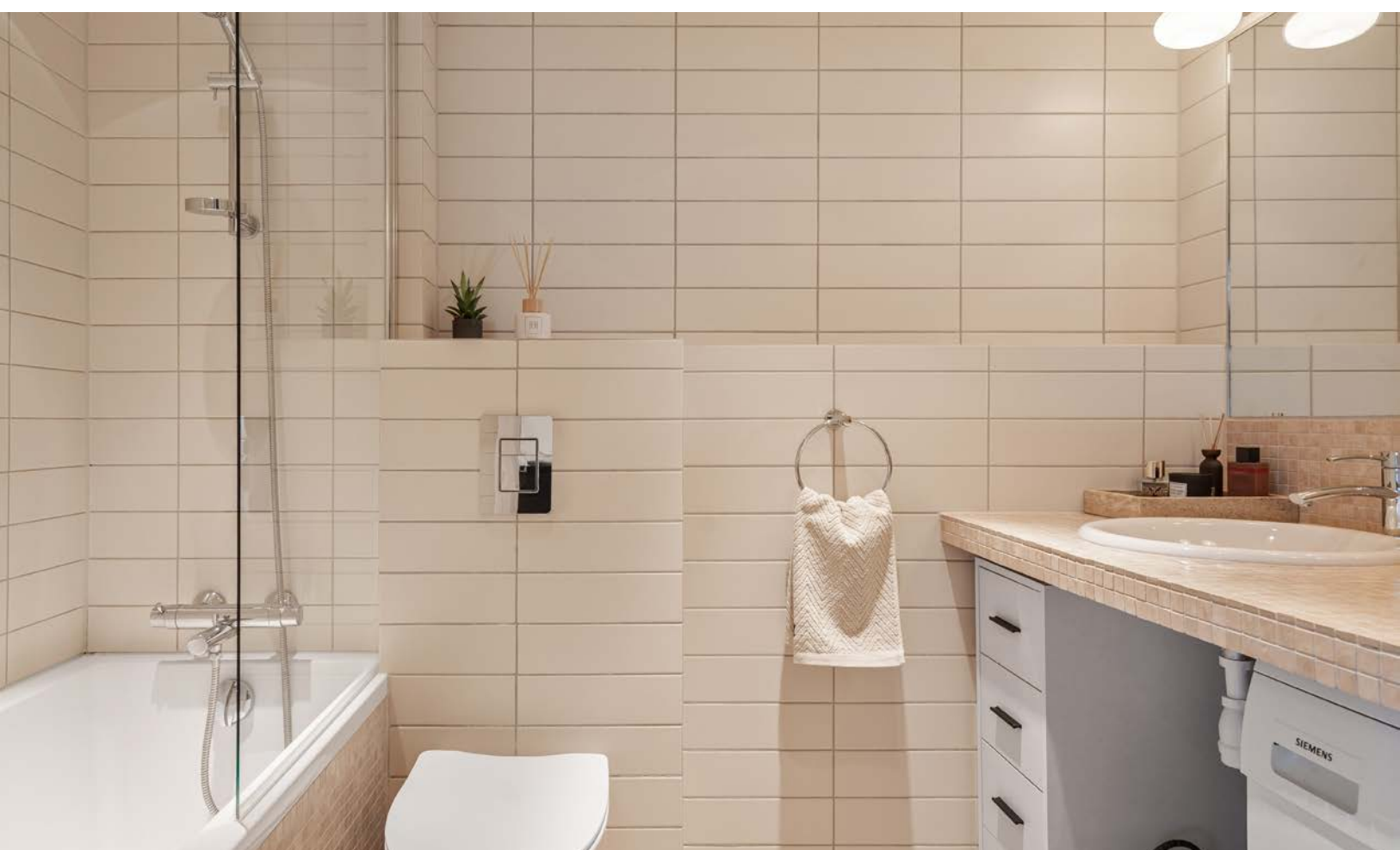




























# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Åssiden terrasse 8, 1160 OSLO



OSLO kommune



gnr. 157, bnr. 645



Andelsnummer 194

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 11256-2130

Referansenummer: QA1045

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



# 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 • tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1981. Oppussing og vedlikehold er utført. Iflg. tidligere prospekt er leiligheten pusset opp i 2009/2011. Kjøkken fra 2017.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk. Fasader med malt/beiset panel og teglstein. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2018. Finé entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Dør fra byggeår. Balkongdør med isolerglass. Ny i 2018. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med fliser. Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra balkongen. Kjellerbod på ca. 2,5 m<sup>2</sup>

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger. Iflg. tidligere prospekt er leiligheten pusset opp i 2009/2011. Etasjeskillere i betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte profilerte dører. 2-fløyet dør med glassfelt mellom soverom og stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC: Badet er pusset opp i 2009 iflg. tidligere prospekt. Ukjent omfang av oppussingen. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse. Fliser på vegger. Malt himling. Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 0,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring. Vegghengt toalett. Benk med servant. Innmurt badekar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Hull er boret mot dusjsone, fra soverom. Fuktmåling er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med finérte fronter, benkeplate i stein (kompositt), underlimt oppvaskkum i kompositt, integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Umiddelbart varmtvann fra Quooker vannkoker. Avtrekksheite/ventilator med omluft (kullfilter). Nytt kjøkken i 2017.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner (til badet) i skap på badet. Stoppekraner til kjøkkenet er plassert i kjøkkenbenken. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Dokumentasjon over kjøkkenarbeider foreligger. Avløpsrør av ukjent alder og type. Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad. Tilluft til boligen via

vindusventiler.

Felles varmtvann.

Oppvarming med elektrisitet.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

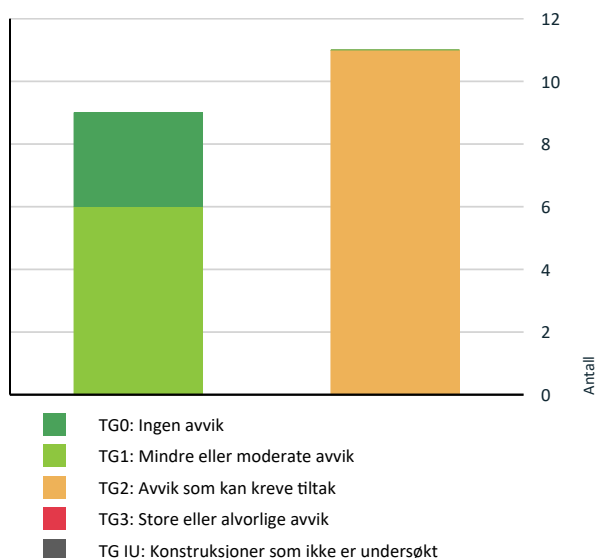
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg og dør mellom entré og stue er fjernet.

Opprinnelig dør mellom entré og soverom er blendet av, og det er satt inn ny 2-fløyet dør mellom soverom og stue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



|   |                                                           |                             |
|---|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk                   | <a href="#">Gå til side</a> |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |   |                                                        |                             |
|---|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1981

### Kommentar

Iflg. EDR

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Finérrt entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Dør fra byggeår.  
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Betongdekke belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 0,84 m. Dagens krav er 1 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring anbefales.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Iflg. tidligere prospekt er leiligheten pusset opp i 2009/2011.

Normal bruksslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 30 mm over hele rommet og opp mot 20 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over en avstand på 2 meter.

## Konsekvens/tiltak

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

Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.  
2-fløyet dør med glassfelt mellom soverom og stue.

Normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Badet er pusset opp i 2009 iflg. tidligere prospekt. Ukjent omfang av oppussingen. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

### 4. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Normal bruksslitasje.

### 4. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 0,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

### 4. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.

Årstall: 1981

### Vurdering av avvik:

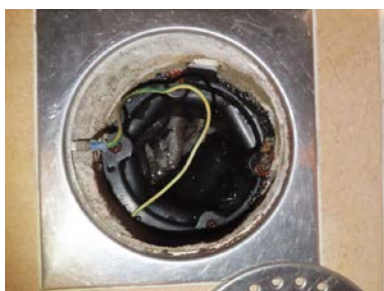
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

### Konsekvens/tiltak

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

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



Sluk

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Benk med servant. Innmurt badekar. Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## 4. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot dusjsone, fra soverom. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 57% ved ca. 22°C.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med finerte fronter, benkeplate i stein (kompositt), underlimt oppvaskkum i kompositt, Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Umiddelbart varmtvann fra Quooker vannkoker. Nytt kjøkken i 2017.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekkshette/ventilator med omluft (kullfilter).

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner (til badet) i skap på badet. Stoppekraner til kjøkkenet er plassert i kjøkkenbenken. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Dokumentasjon over kjøkkenarbeider foreligger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Spruteplate mangler i rørskapet.

Rørkurser er ikke merket.

Dreneringen til rørskapet er plassert på siden i rørskapet.

Ingen dokumentasjon over baderomsarbeider.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utbedringer i rørskapet anbefales.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad. Tilluft til boligen via vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

## 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

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.  
**El-anlegg fra før siste eierskifte.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.**

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# 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

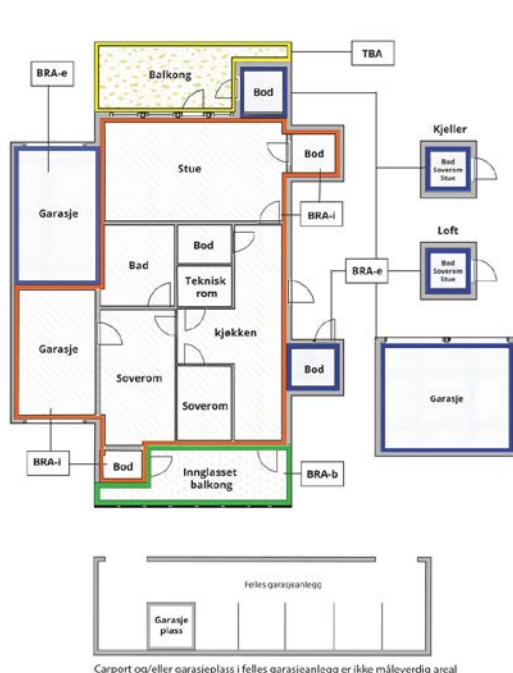
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige 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

## Andelsleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. etasje      | 45                            | 2                           | 11                         | 58  |                                 |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>5</b>                    | <b>11</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue | Bod (adkomst fra balkong)   | Innglasset balkong         |
| Kjeller   |                                       | Bod                         |                            |

### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,4 m

Bod på ca. 2 m<sup>2</sup> med adkomst fra balkongen

Kjellerbod på ca. 2,5 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vegg og dør mellom entré og stue er fjernet.

Opprinnelig dør mellom entré og soverom er blendet av, og det er satt inn ny 2-fløyet dør mellom soverom og stue.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som hovedsakelig samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 45         | 11         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 20.11.2025 | Geir Csisar           | Takstingeniør |
|            | Kristoffer Paul Rosmo | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 157  | 645  |      | 0    | 26022.7 m <sup>2</sup> | Kartverket | Eiet       |

### Adresse

Åssiden terrasse 8

### Hjemmelshaver

Åssida Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap              | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                              | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| H0402 / ÅSSIDA BORETTSLAG | 948973693 | H0402     | OBOS<br>Eiendomsforvaltning,<br>tlf. 22865500 | Kristoffer Paul Rosmo     |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

194

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Nordseter/Nordstrand i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 26.022,7 m<sup>2</sup>. Tomten er hovedsakelig flat, og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.  
Denne boligen ligger i 4. etasje i en boligblokk over 4 etasjer pluss underetasje.

### Standard

Boligen er bygget i 1981. Oppussing og vedlikehold er utført.  
Iflg. tidligere prospekt er leiligheten pusset opp i 2009/2011. Kjøkken fra 2017.  
Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Innglasset balkong.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk  |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.01.2026 |           |
| 2       | 27.01.2026 |           |
| 3       | 27.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QA1045>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Grünerløkka |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1008250306           |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Kristoffer Paul Rosmo |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Åssiden terrasse 8 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 1160   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250306

## 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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Med leiligheten medfølger bod i kjeller. I forbindelse med kraftig regnvær var det for noen år siden vanninntrenging i kjelleren under blokkene, men den delen av kjelleren der boden ligger ble ikke berørt. Det har dermed ikke vært vannlekkasje i min bod. Borettslaget planlegger for øvrig vedlikehold langs grunnmuren på garasjen og i kulvertene (arealet mellom blokkene), som etter planen skal utføres i 2027.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt planlegger borettslaget vedlikehold langs grunnmuren på garasjen og i kulvertene (arealet mellom blokkene). Vedlikehold er nødvendig av flere grunner, blant annet for å få garasjen helt tett.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Beskrivelse

Borettslaget er en stor innkjøper av entreprenørtjenester mv., og i den forbindelse oppstår det fra tid til annen reklamasjoner på entreprenørens arbeid. Styret jobber fortløpende med å komme til enighet med entreprenører i slike saker.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2027 planlegges det vedlikeholdsarbeider langs grunnmuren på garasjen og i kulvertene (arealet mellom blokkene). I tillegg skal balkongene pusses opp med ny membran i gulvene. Blomsterkassene i betong forsvinner og fronten på balkongene blir erstattet av et mer moderne uttrykk. Styret ser på ulike løsninger, bl.a. hva man har gjort i Nordseterskogen Borettslag. Styret vil legge frem et forslag til avstemming i generalforsamling i løpet av 2026 knyttet til låneopptak i borettslagets regi for å finansiere vedlikeholdsarbeidene. Styret har som mål at vedlikeholdsarbeidene i 2027 og låneopptaket ikke skal medføre en økning i felleskostnader (bl.a. som følge av at borettslaget vil spare mye i løpende vedlikeholdskostnader når arbeidene er fullført).

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250306

## 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1008250306

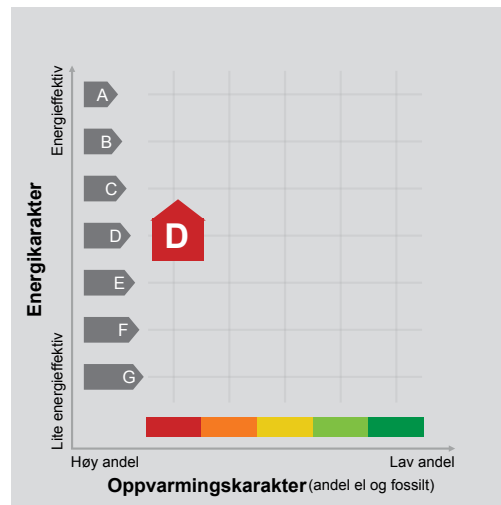
| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kristoffer Rosmo | 3d1a00a662fae6b4fd10e<br>07df76f31f9e08cd01d | 23.01.2026<br>12:13:01 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1008250306

- 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 for flerboligbygg

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester ASSIDA BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 2                                |
| Postnummer                 | 1160                             |
| Sted                       | OSLO                             |
| Kommunenavn                | Oslo                             |
| Gårdsnummer                | 157                              |
| Bruksnummer                | 645                              |
| Seksjonsnummer             | —                                |
| Andelsnummer               | —                                |
| Festenummer                | —                                |
| Bygningsnummer             | 81438447                         |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-217958         |
| Dato                       | 12.12.2025                       |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                 |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1981

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 45

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. 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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (2)

| Adresse             | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Åssiden terrasse 8  | 81438447       | H0402             | 0              | 0           | 194          |
| Åssiden terrasse 10 | 81438447       | H0402             | 0              | 0           | 197          |

| Enhets                       | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1981          |

| Byggstandard |              |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | Eksisterende |
| TEK standard |              |

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

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

|                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                                                 | 0 W/m²            |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                                                  | 0,00 kW/(l/s)     |
| <b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>                                                                       |                   |
| Driftstid ventilasjon                                                                                                   | 24 h              |
| Driftstid oppvarming                                                                                                    | 16 h              |
| Driftstid kjøling                                                                                                       | 24 h              |
| Driftstid lys                                                                                                           | 16 h              |
| Driftstid utstyr                                                                                                        | 16 h              |
| Driftstid varmtvann                                                                                                     | 16 h              |
| Driftstid personer                                                                                                      | 24 h              |
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                                       | 1,95 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                                     | 1,95 W/m²         |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                                          | 3,00 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                                        | 1,80 W/m²         |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                                       | 5,10 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                                     | 0,00 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                                      | 1,50 W/m²         |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                                     | 0,55              |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                                              | 0,20              |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring                     | 1,00              |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                                                   | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem                                                                                                   | Punktoppvarming   |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                                        |                   |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                                                   | MANUELL           |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>                        |                   |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem                   | 1,00              |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe                              | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg                         | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem                              | 1,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe                               | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                                    | 0,00              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                                        | 0,90              |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                                    | 2,10              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                                      | 9,00              |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>                                |                   |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem                  | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem                          | 0,00              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                                                | 0,80              |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass</b>                                |                   |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem                  | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem                          | 0,00              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                                                | 0,85              |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme</b>                          |                   |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem                       | 0,00              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                                          | 0,90              |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel</b>                          |                   |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem                       | 0,00              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                                          | 0,77              |
| <b>Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare</b>                    |                   |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00              |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00              |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98              |
| Klimastasjon / kilde                                                                                                    | Oslo (MeteoNorm)  |

Dato for beregning 5.3.2025

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

#### Beregningsprogram

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                     |
| Versjon                                                  | 6.017                      |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne            |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk<br>timesberegning |

#### Energirådgiver

|       |                  |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Romoppvarming          | 91,0 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme      | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann              | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                 | 10,8 kWh/år  |
| Pumper                 | 0,0 kWh/år   |
| Belysning              | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr         | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling             | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov | 160,5 kWh/år |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 7 739 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 173,92 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 971 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 173,92 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 7 739 kWh/år       |

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 7 739 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år     |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 7 739 kWh/år |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|

# Nabolagsprofil

Åssiden terrasse 8 - Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Ringshusveien<br>Linje 75A, 75B  | 2 min<br>0.2 km  |
| Kastellet<br>Linje 13, 19        | 8 min<br>0.6 km  |
| Lambertseter<br>Linje 1, 4       | 12 min<br>0.9 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2   | 17 min<br>1.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>6.6 km |

## Skoler

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Kastellet skole (1-10 kl.)<br>609 elever, 37 klasser         | 5 min<br>0.4 km  |
| Nordseter skole (1-10 kl.)<br>991 elever, 51 klasser         | 11 min<br>0.9 km |
| Karlsrud skole (1-10 kl.)<br>546 elever, 36 klasser          | 16 min<br>1.2 km |
| Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)<br>286 elever, 20 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Brannfjell skole (8-10 kl.)<br>597 elever, 36 klasser        | 4 min<br>2.5 km  |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser    | 18 min<br>1.4 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever                   | 6 min<br>4.2 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

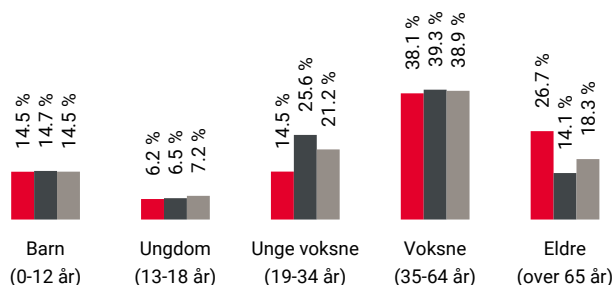
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Seterhøgda    | 2 056     | 996           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Åssida barnehage (1-5 år)<br>63 barn                | 1 min<br>0.1 km |
| Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (1-...<br>59 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Nordseter barnehage (1-5 år)<br>52 barn             | 4 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Spar Kastellet    | 4 min  |
| Meny Lambertseter | 12 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

|   |                           |        |   |
|---|---------------------------|--------|---|
| ⚽ | Kastellet skole           | 6 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |   |
| ⚽ | Nordseter skole           | 10 min | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill | 0.8 km |   |
| 🚴 | SATS Lambertseter         | 13 min | 🚶 |
| 🚴 | EVO Lambertseter Senter   | 15 min | 🚶 |

## Boligmasse



25% enebolig  
26% rekkehus  
32% blokk  
18% annet

«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

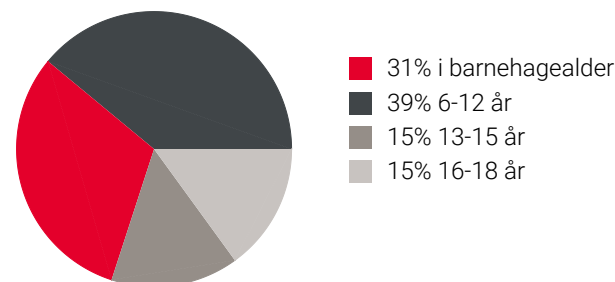
Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

|   |                           |        |   |
|---|---------------------------|--------|---|
| 📍 | Lambertseter Senter       | 13 min | 🚶 |
| 📍 | Boots apotek Lambertseter | 12 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

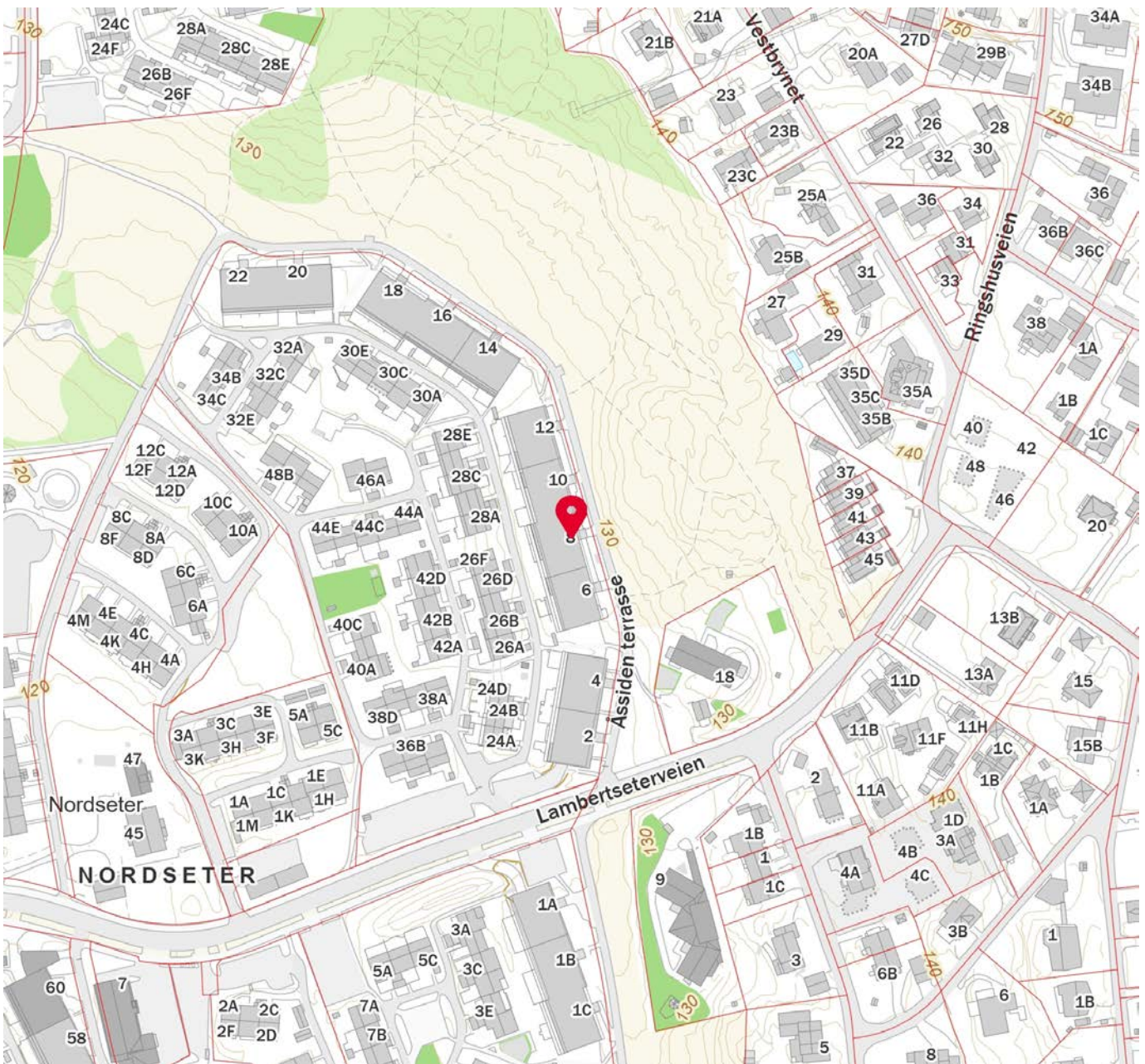
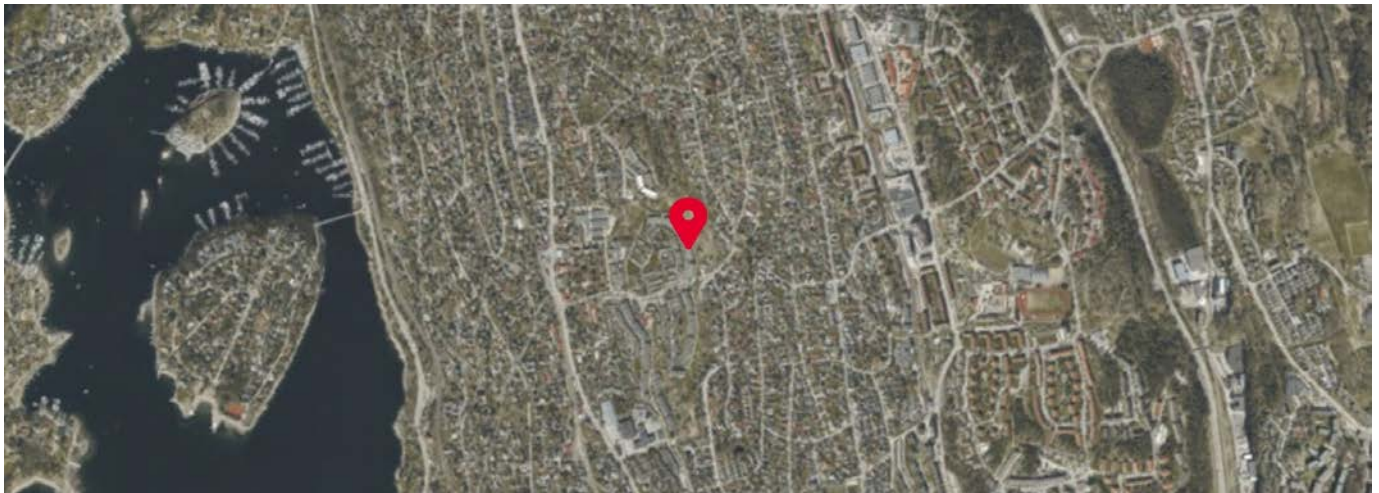


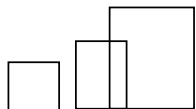
0% 49%

Seterhøgda  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





## Vedtekter

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

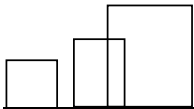
(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av pkt. 3 til denne bestemmelse.

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

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

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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



- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

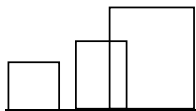
- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (OBOS) forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har



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

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

**§ 4-15. Frist for å gjere forkjøpsretten gjeldende**

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

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

*(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.*

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk ståwr i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

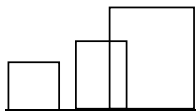
### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.



## 4-2 Overlating av bruk.

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

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

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

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

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

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

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

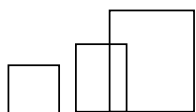
## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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



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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

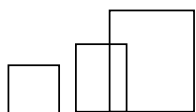
(6) Oppdager andelseieren skade i og på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren muntlig straks å melde fra til borettslaget. Skriftlig melding ettersendes.

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

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

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

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



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

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig beising av yttervegger inkl. vinduer og dører samt boder i tilknytning til boligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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



## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet.**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

### **7-4 Pålegg om økonomisk kompensasjon**

Borettslaget kan kreve økonomisk kompensasjon fra andelseier dersom andelseiers vedlikeholdsplikt blir forsømt.

## **8. Styret og dets vedtak**



## 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

## 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling



- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

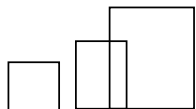
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.



(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

## **HUSORDENSREGLER for ÅSSIDA BORETTSLAG**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6. sept. 1983.

Endret på ordinær generalforsamling 29.05.07, 09.06.2010, 20.05.2015, 24.05.2018, 13.05.2019 og 24.05.2022.

### **Generelt**

1. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for å skape et best mulig bomiljø for alle i borettslaget.
2. Den enkelte andelseier skal kjenne husordensreglene, og er ansvarlig for at reglene blir etterlevd. Andelseieren er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, framleiere og andre som gis adgang til boligen.
3. Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. De til enhver tid gjeldende vedtekter inngår også som en del av husleiekontrakten.
4. For å ikke skade det katodiske systemet og hindre effekten av de spesialbelegg som er påført betongoverflatene, er det ikke tillatt å:
  - a. Bore i utvendige betongvegger, gulv eller tak da dette kan skape kortslutning.
  - b. Overmale utvendige betongvegger, gulv eller tak da dette vesentlig reduserer effekten av spesialbelegget.

### **Overlating av bruken til andre**

5. Søknad om godkjenning av overlating av bruken til andre, skal sendes direkte til styret i borettslaget. Søknaden utfylles på standardskjema (som fåes hos forretningsfører). Styrets behandling av søknader skjer i samsvar med gjeldende lov og vedtekter, jf. lov om burettslag kap.5.
6. Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikt og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.  
Framleieren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleieren samt at denne overholder husordensreglene. Framleieren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

### **Alminnelige husordensregler**

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

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

8. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til 08.00, samt søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
9. Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelige nabohensyn.
10. Snekring, banking, boring og annen sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på vanlige virkedager, eller fra kl. 17.00 lørdag og til neste virkedags morgen kl. 07.00. For øvrig bør arbeider utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.
11. Beboerne henstilles til ikke å røyke utendørs mellom kl. 23 og 06 alle dager.
12. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut brannfarlige eller særlige aggressive væsker.
13. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og tøy utover verandakanten eller vinduene.  
  
Det er ikke tillatt å henge opp utvendige blomsterkasser på balkongrekkverk i terrasseblokkene og i rekkehus med underetasje.
14. Utegrilling i terrasseblokker og i B-rekkehusenes underetasje er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til noen sjenanse for naboene og under iakttakelse av brannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere.
15. Løsninger og design på utvendig solskjerming følger utvikling og trender i markedet. Beboere plikter å følge anvisning på borettslagets hjemmeside før anskaffelse av utvendig solskjerming. Dersom det er nødvendig å korrigere en ikke forskriftsmessig løsning kan styret beslutte at dette skal gjøres for beboers regning.
16. Til radio/TV må kun benyttes godkjent apparatkabel. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener o.l. på utvendige vegger eller tak.
17. Ifølge brannforskriftene er det strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, scootere eller lignende maskiner, samt brannfarlige væsker i boder.
18. Dører til kjellere, garasjer, vaskerier eller andre fellesrom skal alltid holdes låst.

#### **Spesielt for terrasseleilighetene**

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

20. Direkte utlufting gjennom ytterveggen fra kjøkkenventilator er ikke tillatt i terrasseblokkene. Det er heller ikke tillatt å kople kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene.
21. Det foretas ukentlig trappevask av eksternt firma. Dørmattene bør fjernes på vaskedagen.
22. Ganger utenfor kjellerbodene holdes rene etter avtale med eksternt firma, dog slik at rengjøring skjer minimum to ganger pr. år.
23. Entredører skal holdes lukket for å hindre matlukt i oppgangen.
24. Utvendige ringeklokker og postkasser skal være utstyrt med navneskilt av godkjent type.
25. Barnevogner kan settes i rom like innenfor inngangsdør. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr må plasseres i egne boder eller i fellesrom.  
  
Det skal ikke etterlates leker, klær, støvler eller lignende utenfor entredørene eller i korridorene.
26. Lek og unødig opphold i trappeoppganger og korridorer bør unngås.

#### **Bilder og planter i oppgangene**

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

#### **Bruk av vaskeriene**

28. Vaskeriene kan benyttes av alle beboerne i tiden 08.00-20.00 fra mandag til fredag og 11.00 – 17.00 på lørdag. Vasketiden er 4 timer. Barn bør ikke medtas i vaskeriet.
29. Reservering av vasketid gjøres ved å henge låsen på ønsket dag og tidsintervall. Når beboeren er ferdig skal låsen fjernes fra det aktuelle intervallet. Kun lås med leilighetsnummer skal benyttes.
30. Den enkelte bruker plikter å sette seg inn i regler for bruk av vaskeriene og i brukerveiledningen for hver enkelt maskin. Disse er oppslått i vaskeriene.
31. Vaskeriet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Lofilter i tørketrommel skal tømmes.
32. Vaskeriet skal være avlåst etter bruk, og vasketiden skal overholdes.
33. Av hensyn til leiligheten på samme nivå som vaskeriet, så skal det ikke luftes ut i korridoren eller benyttes tresko som fottøy.
34. Feil med maskiner og utstyr skal omgående meldes vaktmesteren.

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

### **Søppel**

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

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

### **Grøntanlegg/fellesområder**

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

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

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

### **Parkering/kjøring**

38. Kjøring med motorkjøretøyer på indre områder er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

Renovasjonskjøretøy.

Utrykningskjøretøy.

Kjøring av store/tunge kolli som ikke med rimelighet kan bæres eller fraktes inn via garasjen.

Kjøring av syke og bevegelseshemmede.

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

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

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

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

Styret har fullmakt til å bestemme hvordan ordningen skal administreres.

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

### **Bruk av garasjen**

43. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres innenfor den tilviste garasjeplass (som er beregnet for en bil) på beste måte i forhold til nabobilene.
44. Fartsgrensen i garasjeanlegget er 15 km/t, men beboerne oppfordres til å kjøre i gangfart.
45. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel, avfall, papir, pussegarn o.l. Gjenstander må kun lagres/hensettes i garasjen i låsbart skap godkjent av styret. Borettslaget er uten ansvar for verdier oppbevart i bil/garasjer.
46. Det er ikke tillatt å tenne ild eller røyke i garasjen grunnet brannfare og av hensyn til andre beboere.

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

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

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

48. Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen. Hjulskift høst og vår er tillatt.
49. Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Unødvendig opphold, lek eller sykling er ikke tillatt i garasjeanlegget.

### **Brannforebyggende sikkerhet**

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

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

### **Utbygging**

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

### **Dyrehold**

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

### **Brudd på husordensreglene**

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

### **Endringer av husordensreglene**

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

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 488

ÅSSIDA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ÅSSIDA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/488>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Beboermøte og digital Generalforsamling

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i ÅSSIDA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

### Forslag til vedtak

Heidi W. Svendsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen

### Forslag til vedtak

Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0488 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse av honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roy Hagen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Giselle Turid Jensen
- Tove H. Elshøy

**Valg av 1 'styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som 'styremedlem:

- Truls Evensen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Graf-Andresen
- Kristoffer Paul Rosmo

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Andreas Langseth
- Lene Dahler

---

Sak 8

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roy Hagen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Berit Christensen
-

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder: Roy Hagen, Åssiden Terrasse 14

Nestleder: Anders Daae, Åssiden Terrasse 48 A

Styremedlem: Berit Christensen, Åssiden Terrasse 14

Styremedlem: Truls Evensen, Åssiden Terrasse 2

Styremedlem: Giselle Turid Jensen, Åssiden Terrasse 32 C

Varamedlem: Rolf Iver Mytting Hagemoen, Åssiden Terrasse 28 C

Varamedlem: Tove Heggum Elshøy, Åssiden Terrasse 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Roy Hagen, Åssiden Terrasse 14

Varadelegert:

Anders Daae Åssiden Terrasse 48 A

### Valgkomiteen:

Lene Dahler, Åssiden Terrasse 30 E

Andreas Langseth Åssiden Terrasse 20

### Kontaktinformasjon Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Styret kan også kontaktes på e-post: [styret@aassida.no](mailto:styret@aassida.no)

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Åssida Borettslag

Borettslaget består av 205 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer: 157/645

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

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

Åssida Borettslag har en fast ansatt (vaktmester).

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

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

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

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

#### **Vesentlig avvik**

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

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

#### **Resultat**

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

#### **Disponible midler**

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

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

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

#### **Større vedlikehold**

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

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

#### **Energikostnader**

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

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Åssida Borettslag har lån i Handelsbanken. Ett lån med en flytende rentesats på 5,65%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

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

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

### **Felleskostnader**

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Annen informasjon Styrets arbeid**

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

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

Utvalgte balkonger i terrasseblokken ÅT 14, 16 og 18 med løs betong og maling på dekket, ble midlertidig utbedret av DVS AS høsten 2024. Det katodiske anlegget ble også delvis oppgradert.

Samtidig ble sluk på taket av ÅT 16 og 18 lagt om på grunn av lang tids vannlekkasje som har vært vanskelig å finne hvor var. Et utett sluk i ÅT 2 ble også utbedret av DVS AS i same periode, og lekkasjen i trappeoppgangen er utbedret.

Skader på rekkehestak ble utbedret av Hadeland Membranservice høsten 2024.

Styret inngikk høsten 2023 avtale med Enviro Elektro for nytt elbilladeanlegg i garasjen med oppgradert el-infrastruktur, noe som var tvingende nødvendig for at borettslaget skal kunne tilby alle som ønsker det el.billading (Lovfestet).

Styret har jobbet med endel feil med det elektriske anlegget, noe som dessverre fortsatt pågår, men det ser ut som vi nærmer oss oversikt over problemene og at disse blir løst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Forsikring**

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

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**All direkte kontakt med borettslagets forsikringsselskap skal gjøres via borettslagets styre.**

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Forkjøpsrett**

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

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

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2024

Fullstendig rehabilitering av overvannssystemet i borettslaget, skifte el.tavler i alle blokker, samt alle felles sikringsskap og lyskilder skiftes ut.

Nytt overvåkningskameraanlegg, diverse midlertidige betong-utbedringer i ÅT14, 16 og 18 samt omlegging av taksluk i ÅT 16 og 18 og ÅT 2.

Alt brannutstyr er kontrollert og nødvendige utskiftinger er gjort.

2023

Nytt ladeanlegg med GARO ladere for elbil levert av Enviro Elektro.

Telia har satt opp internett i garasjen for digital avlesning av strømforbruk til hver elbillader.

2022

Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.

2021

Utskifting av brannslukningsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom.

Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.

2021

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

Utført av Nordisk Energikontroll AS.

2021

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

Utført av DVS Entreprenør AS.

2020

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

2020

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

2020

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

2019

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

2019

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

2017

Avsluttet rehabilitering av rekkehusene.

2016

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

2015

Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene

2015

Rehabilitering av rekkehus i Åssiden 48 og 24

2015

Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk)

2015

ITV anlegg i garasjen

2015

Ladestasjon for el-biler

2014

Reparasjon 27 terrasser

2014

Reparasjon gesims terrasseblokkene

2014

Ladestasjoner El-biler

2014

Utskifting av vinduer / dører (8 leil)

2013

Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22

2012

Etablering av avfallsbrønner

2011

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

2009 -2010

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

2007

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

2006

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

2004

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

2003

Oppgradering og ombygging av velferdsrommet i ÅT 2-4.

2001

Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.

2000

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

1999

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

1998

Oppgradering av uteplasser og lekeplassen.



Til generalforsamlingen i Åssida Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisørforening og autorisert regnskapsførerselskap 14 av 28 04-00 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                            | Note      | 2024              | 2023             |
|--------------------------------------------|-----------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |           | <b>5 871 968</b>  | <b>5 070 204</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |           |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |           | -2 184 618        | 1 485 467        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14        | 39 748            | 77 987           |
| Tillegg for nye langsiktige lån            |           | 0                 | 59 900 901       |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 16        | -1 033 656        | -60 655 910      |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |           | -10 267           | -6 682           |
| Uttak øremerk. bankkto                     |           | 7 783             | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |           | <b>-3 181 010</b> | <b>801 763</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>21</b> | <b>2 690 958</b>  | <b>5 871 968</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |           |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |           | 4 943 283         | 6 549 463        |
| Kortsiktig gjeld                           |           | -2 252 325        | -677 495         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>21</b> | <b>2 690 958</b>  | <b>5 871 968</b> |

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 89 301 401 | 89 301 401 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Oslo, 08.04.2025  
 Styret i Åssida Borettslag

|                   |                      |             |
|-------------------|----------------------|-------------|
| Roy Hagen         | Giselle Turid Jensen | Anders Daae |
| Berit Christensen | Truls Evensen        |             |

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Kjellerbod                           | -1 800            |
| Kjølebod                             | -875              |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>14 744 253</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger              | 6 880          |
| Infrastruktur ladeanlegg   | 142 386        |
| Miljøfond                  | 315 475        |
| Nøkler                     | 11 800         |
| Utleie                     | 13 010         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>489 551</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-825 538</b> |
|------------------------------|-----------------|

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 463  |
| Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS               | -726 903 |
| TOTO arkitekter AS                             | -9 625   |

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-761 991</b> |
|-----------------------------|-----------------|

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Stake & Grave Service AS | -2 500 656 |
|--------------------------|------------|

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-2 500 656</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -1 881 757 |
| Drift/vedlikehold VVS             | -27 591    |
| Drift/vedlikehold elektro         | -1 506 173 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -289 669   |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -209 860   |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg   | -10 277    |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -111 620   |
| Egenandel forsikring              | -75 000    |
| Kostnader dugnader                | -1 115     |

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-6 613 718</b> |
|---------------------------------|-------------------|

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -271 896          |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 623 587        |
| Feieavgift                    | -12 240           |
| Renovasjonsavgift             | -768 057          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 675 780</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 982          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 205 704        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>214 686</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -3 304 963        |
| Renter på leverandørgjeld            | -260              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-3 305 223</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1981 | 68 580 000        |
| Korrigert kostpris 1986     | -451 300          |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>68 128 700</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986

G.nr. 157/b.nr. 645

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |            |                |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Tilgang 2018                   | 187 649    |                |
| Avskrevet tidligere            | -187 648   | 1              |
| Lekeplass                      |            |                |
| Tilgang 2019                   | 192 046    |                |
| Avskrevet tidligere            | -157 478   |                |
| Avskrevet i år                 | -34 567    | 1              |
| Strøsingelcontainer            |            |                |
| Tilgang 2004                   | 58 280     |                |
| Avskrevet tidligere            | -58 279    | 1              |
| SYKKELSTATIV                   |            |                |
| Tilgang 2022                   | 25 905     |                |
| Avskrevet tidligere            | -7 771     |                |
| Avskrevet i år                 | -5 181     | 12 953         |
| Tilhenger                      |            |                |
| Tilgang 2010                   | 16 585     |                |
| Avskrevet tidligere            | -16 584    | 1              |
| Traktor m/redskap              |            |                |
| Tilgang 1999                   | 150 000    |                |
| Avskrevet tidligere            | -149 999   | 1              |
| Traktor                        |            |                |
| Tilgang 1997                   | 506 714    |                |
| Avskrevet tidligere            | -506 713   | 1              |
| Utstyr til traktor             |            |                |
| Tilgang 1997                   | 78 151     |                |
| Avskrevet tidligere            | -78 150    | 1              |
| Avfallsanlegg                  |            |                |
| Tilgang 2012                   | 1 331 799  |                |
| Avskrevet tidligere            | -1 331 798 | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |            | <b>12 961</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |            | <b>-39 748</b> |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 27 år.

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2023                   | -59 900 901        |
| Nedbetalt tidligere                | 755 009            |
| Nedbetalt i år                     | 1 033 656          |
|                                    | -58 112 236        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-58 112 236</b> |

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 1981 | -29 259 600 |
| Tilført 2011     | -140 900    |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-29 400 500</b> |
|----------------------------|--------------------|

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Forskuddstrekk             | -29 167 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -28 711 |

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-57 878</b> |
|-----------------------------------------|----------------|

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|              |          |
|--------------|----------|
| Feriepenger  | -67 815  |
| Skadeoppgjør | -151 585 |

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-219 400</b> |
|-----------------------------------|-----------------|

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 29 400 500        |
| Pantelån        | 58 112 236        |
| Påløpte avdrag  | 83 620            |
| <b>TOTALT</b>   | <b>87 596 356</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 68 128 700        |
| Tomt          | 1 362 042         |
| <b>TOTALT</b> | <b>69 490 742</b> |

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 488 Selskapsnavn: ÅSSIDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Heidi W. Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                   |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                     |

**Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5    Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6    Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000

☐ For

☐ Mot

**Sak 7    Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Roy Hagen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Giselle Turid Jensen

☐ Tove H. Elshøy

**'Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Truls Evensen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Harald Graf-Andresen

☐ Kristoffer Paul Rosmo

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Langseth

☐ Lene Dahler

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Roy Hagen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Berit Christensen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSSIDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948973693

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

#### Forslag til vedtak:

Heidi W. Svendsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen

#### Forslag til vedtak:

Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 10  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62  
Antall stemmer mot vedtaket: 2  
Antall blanke stemmer: 11  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse av honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000

**Forslag til vedtak:**

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63  
Antall stemmer mot vedtaket: 2  
Antall blanke stemmer: 10  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Roy Hagen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roy Hagen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Tove H. Elshøy (59 stemmer)

Giselle Turid Jensen (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tove H. Elshøy

Giselle Turid Jensen

**'Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Truls Evensen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Truls Evensen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Harald Graf-Andresen (58 stemmer)

Kristoffer Paul Rosmo (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Graf-Andresen

Kristoffer Paul Rosmo

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lene Dahler (56 stemmer)

Andreas Langseth (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lene Dahler

Andreas Langseth

## **8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Roy Hagen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roy Hagen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Berit Christensen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Christensen

Møteleder

Heidi W. Svendsen /s/

Protokollvitne

Ivar Dyb kraglund /s/

Protokollvitne

Ingar Johannes Stenersen /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 488

ÅSSIDA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ÅSSIDA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/488>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Valg av revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

---

#### ANALOG STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må ta bilde/scanne stemmesedlene, og sende disse til rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning på følgende e-postadresse:

heidi.svendsen @obos.no, alternativt levere i styrets postkasse innen 18/9 kl. 09.00

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

**Styret i ÅSSIDA BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingar J. Stenersen og Ivar Dyb Kraglund velges som protokollvitner

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS Orgnr; 832 836 912, som borettslagets nye revisor.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.09.25

Selskapsnummer: 488 Selskapsnavn: ÅSSIDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ingar J. Stenersen og Ivar Dyb Kraglund velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>        |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                       |

**Sak 4 Valg av revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS Orgnr; 832 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅSSIDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948973693

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Ingar J. Stenersen og Ivar Dyb Kraglund velges som protokollvitner



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS Orgnr; 832 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder

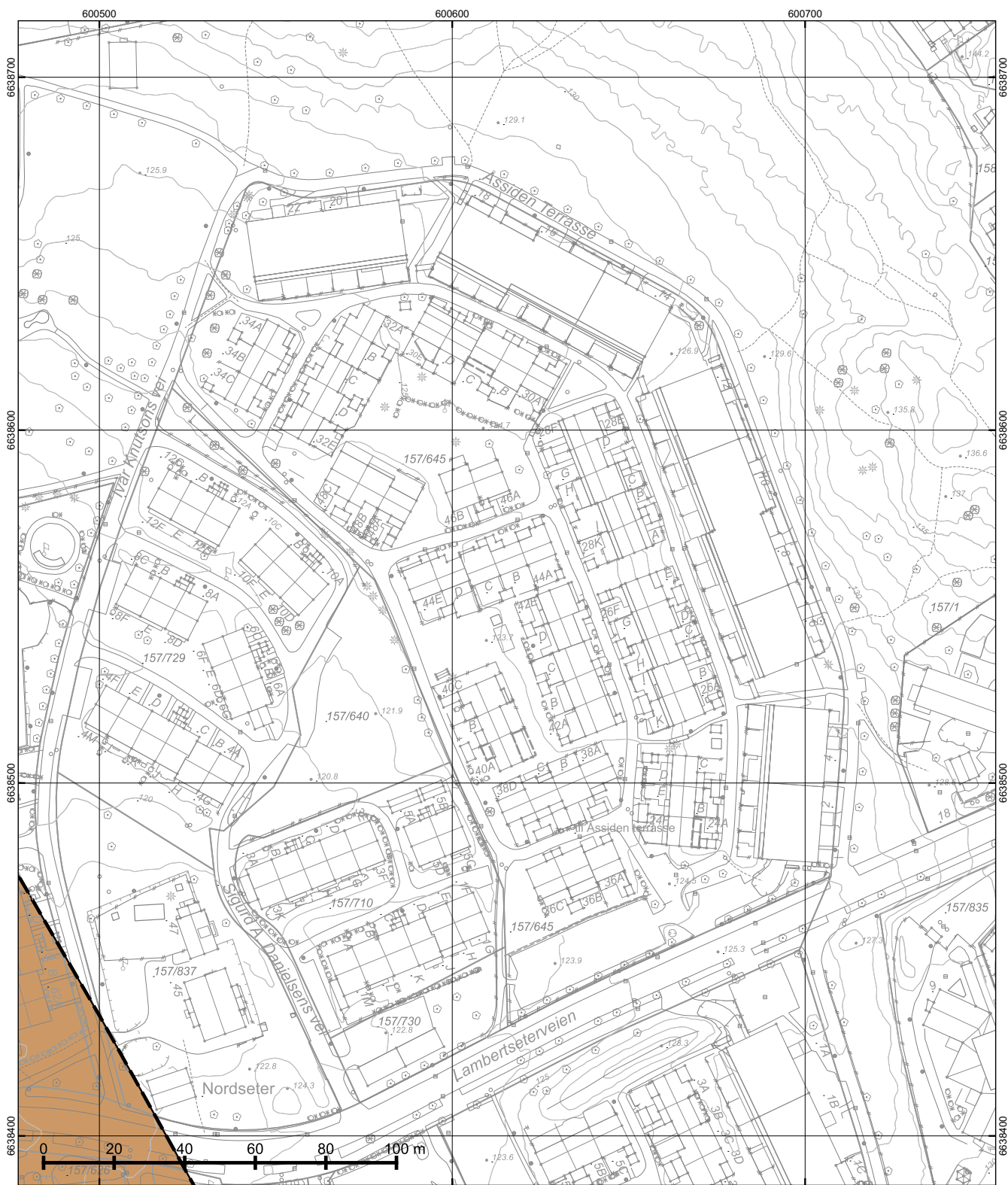
Heidi W. Svendsen /s/

Protokollvitne

Ingar J. Stenersen /s/

Protokollvitne

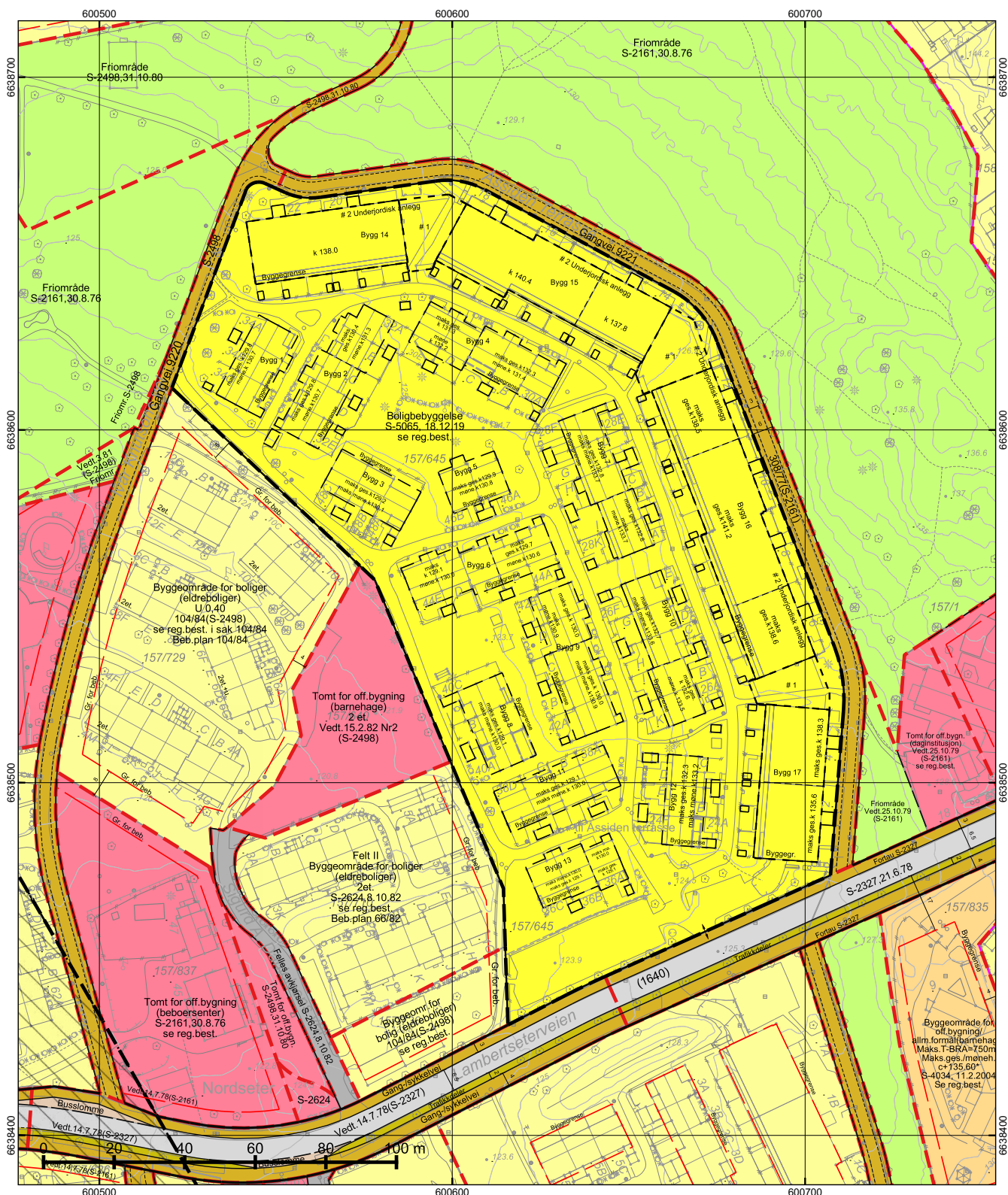
Ivar Dyb Kraglund /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Dato: 23.01.2026<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p> | <b>Reguleringskart</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        | <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2<br/>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br/>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>PlottID/Best.nr: 152025/ 86525442<br/>Adresse: Assiden terrasse 8<br/>Gnr/Bnr: 157/645</p>                                                                                                                                                                                         | <p>Deres ref.:<br/><br/>Kommentar:</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 23.01.2026  
 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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152025/ 86525442

Adresse: Åssiden terrasse 8

Gnr/Bnr: 157/645

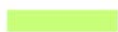
Deres ref.:

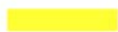
Kommentar:

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

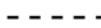
Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

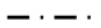
|                                                                                   |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                   |
|  | 70 - Felles avkjørsel                 |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig          |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 161 - Helse- og sosialinstitusjon     |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg         |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |
|  | 311 - Annet veiareal                  |
|  | 312 - Fortau                          |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi  |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei       |

|                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | 1110 - Boligbebyggelse    |
|  | 2021 - Trasé for jernbane |

     RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

   RpSikringSone

 RpSikringGrense

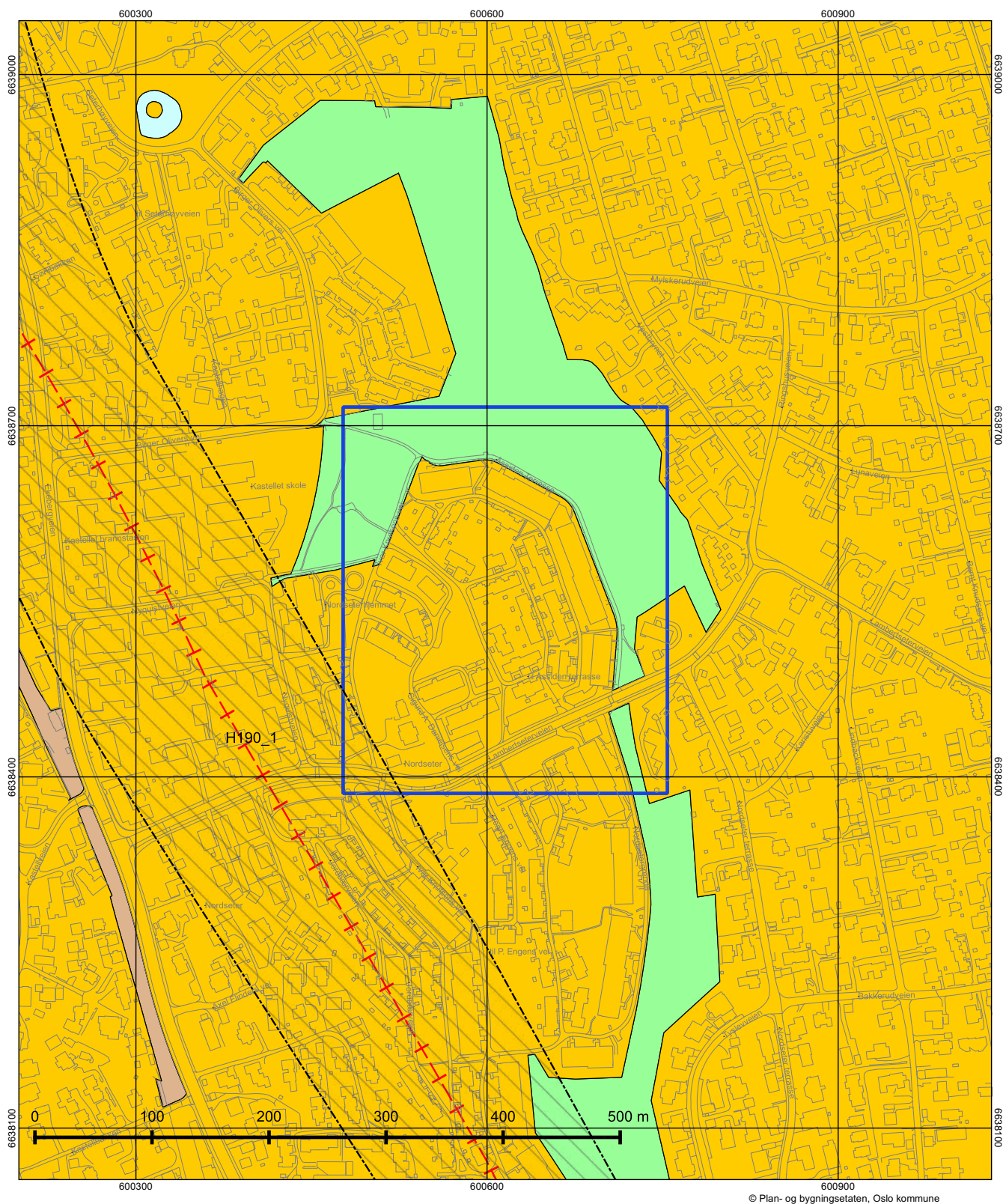
|                                                                                     |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel           |
|  | 311 - Annet veiareal            |
|  | 312 - Fortau                    |
|  | 313 - Skulder - bankett         |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålvavgrensning        |
|  | 930 - Reguleringslinje          |
|  | Formålgrense                    |

|                                                                                     |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Foreløpig plan          |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov)     |

 RpRegulertHøyde

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Grense for bebyggelse                  |
|  | Byggegrense                            |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

 Avkjørsel



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152025/86525442

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| — Fjernveg (tunnel)                                                                                                          |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| — Fjernveg                                                                                                                   |  Bane, eksisterende                                        |
| — Markagrense                                                                                                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
| — + — Sporveg (tunnel), fremtig                                                                                              |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| — + — Sporveg (tunnel), eksisterende                                                                                         |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
| — + — Sporveg, eksisterende                                                                                                  |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| — + — Sporveg, fremtidig                                                                                                     |  Forsvaret                                                 |
| — + — Jernbane (tunnel), fremtidig                                                                                           |  LNF-areal, eksisterende                                   |
| — + — Jernbane (tunnel), eksisterende                                                                                        |  LNF-areal, fremtidig                                      |
| — + — Jernbane, eksisterende                                                                                                 |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| — Turvei                                                                                                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — Banetrase (ikke juridisk)                                                                                                  |  Farled                                                   |
| — Fjordtrikk (ikke juridisk)                                                                                                 |  Småbåthavn, eksisterende                                |
| — Samferdsel (ikke juridisk)                                                                                                 |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |



## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** 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. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Åssiden terrasse 8  
1160 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Scott Fredrik Bergman

**Telefon:** 980 03 338  
**E-post:** scott.bergman@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre