



aktiv.

Asperudåsen 13, 1258 OSLO

**Rekkehus over to plan med | Fine
uteplasser - Nydelig fjordutsikt |
Oppussingsobjekt | Attraktivt og
rolig boligområde**



Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 428 496,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 4 787 784,-
Felleskostn.: Kr 7 369,-
Selger: Tom André Kårvik

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 116/121 kvm
Tomtstr.: 14938 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 288
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1006250167

Rekkehus over to plan med | Fine uteplasser - Nydelig fjordutsikt | Oppussingsobjekt

Velkommen til Asperudåsen 13!

Her får du et rekkehus med god planløsning, to etasjer og fine uteplasser i et etablert og fredelig boligområde. Boligen har et stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg og skape et hjem tilpasset egen smak og behov. Dette er en bolig med mange muligheter!

- Opprinnelig 4-roms rekkehus
- Separat kjøkken
- Stor, sosial stue med spise plass
- Store vinduer (2021) sikrer godt med naturlig lys innslipp
- To store innvendige boder + utvendig bod på ca. 5 m²
- Vaske- og baderom samt separat wc
- Terrasse ca. 15 m² og balkong ca. 7 m²
- Mulighet for å leie p-plass/garasjeplass
- Beliggende i et rolig og grønt område nær marka
- Kort vei til servicetilbud & off.kom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	29
Nabolagsprofil	54
Egenerklæring	80
Budskjema	141

























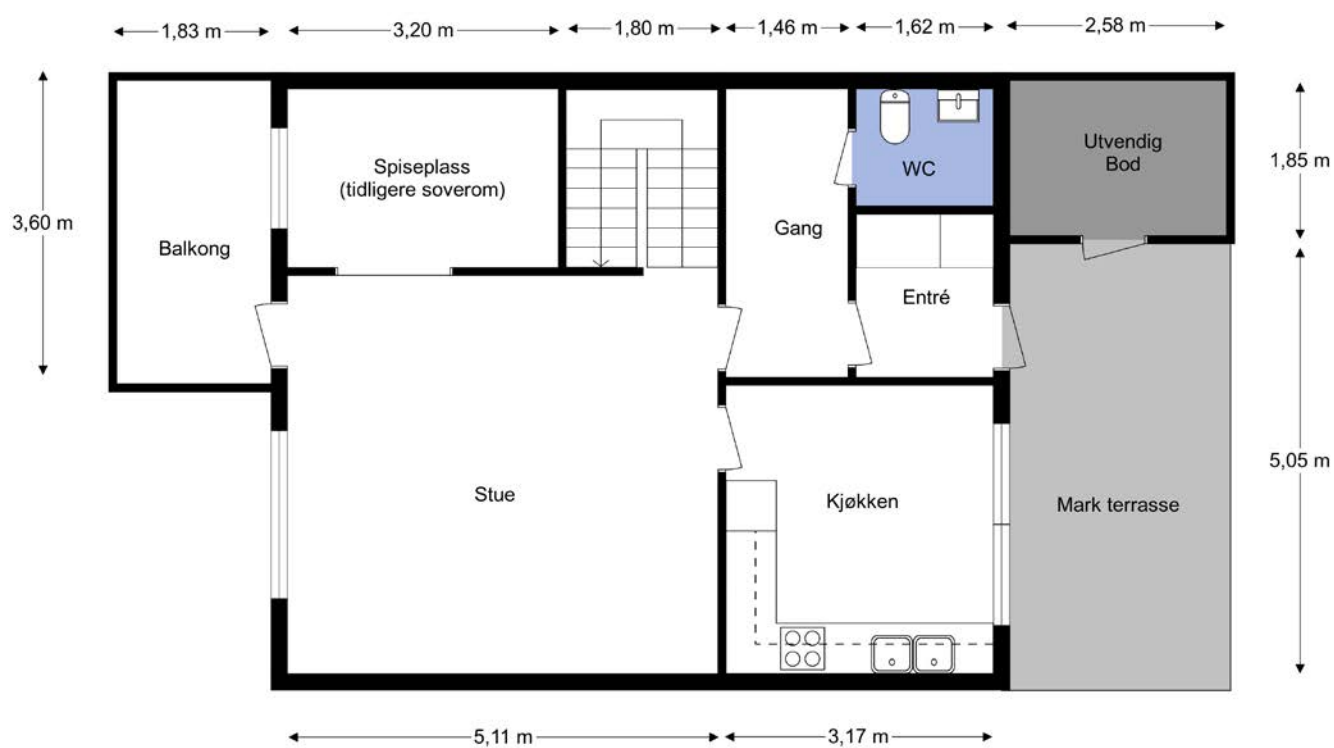




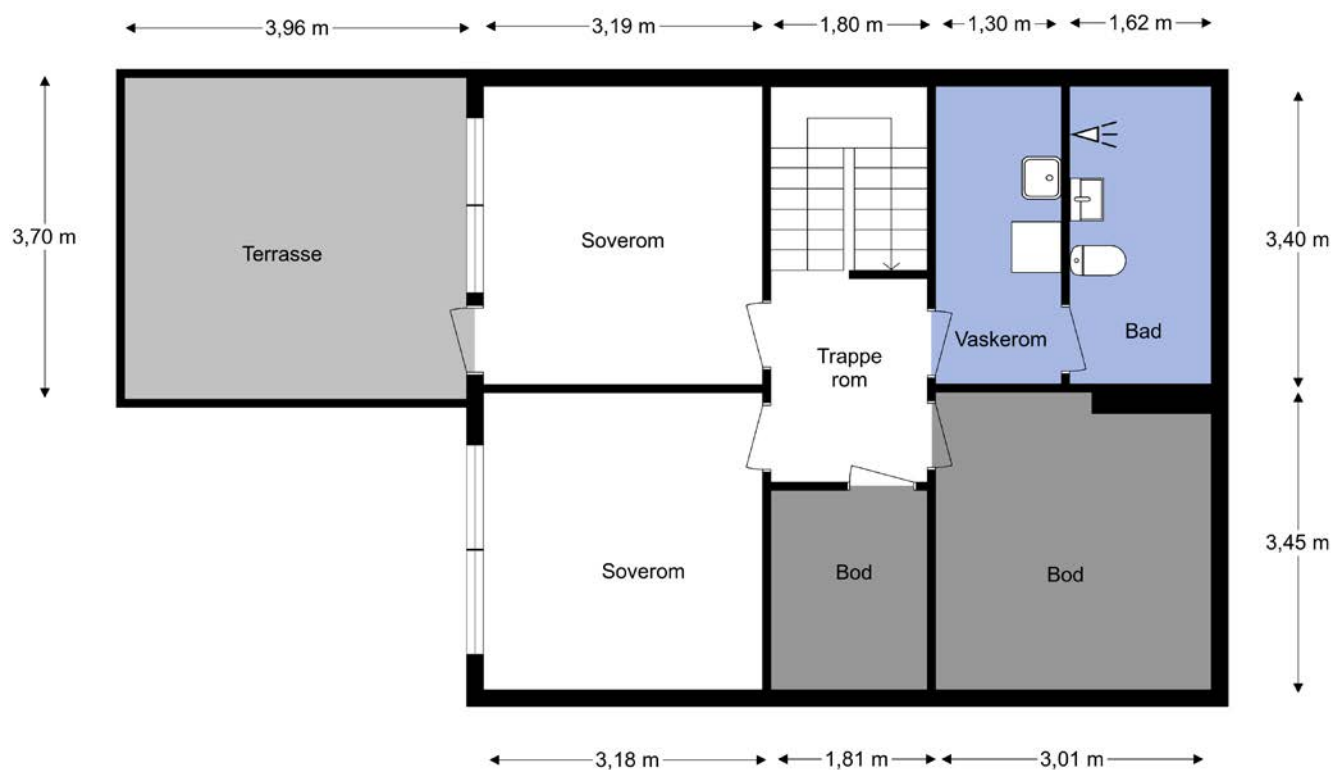








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Trapperom, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, innredet rom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, kjøkken, toalettrom, stue, gang, soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

15 m² Terrasse

1. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,7m².

Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 6,6 m² og er avrundet til 7 m² i TBA.

Terrassen er målt til 14,6 m² og er avrundet til 15 m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14938 m²

Beliggenhet

Beliggende i et veletablert og populært boligområde på Asperud ca. 11 km syd for Oslo sentrum. Meget bra beliggenhet, med ettermiddag/kveldssol fra vestvendt balkong. Borettslaget ligger i et stille strøk, med gangavstand og bussforbindelse til de fleste fasiliteter. Borettslaget ligger i grønne omgivelser med nærhet til skoler og barnehager. Dette er et stille og fredelig boområde i bilfritt og svært ettertraktet strøk med asfalterte gangveier og nært til fine friområder. På Asperudåsen kan du nyte utsikt over store deler av Oslo, samt flott sjøutsikt fra de vestvendte balkongene.

Asperud ligger på en ås mellom Toppåsen og Hauketo, syd i Oslo. Med en togtur fra Holmlia stasjon tar det ca. 10 minutter til Oslo S, samtidig som områdets landlige beliggenhet byr på alt fra lysløyper, hesteridning, gårdsbruk og ikke minst tilgang til flott urørt natur. Grønliåsen, Oldtidsveien og branntårnet er fine rekreasjonsområder i nærheten. For den aktive kan området by på mye organisert idrett, det er kort vei til svømmehall, slalåmbakke og flere treningsentere, innendørshall og mange fotballbaner. Busstopp i umiddelbar nærhet.

I 2021 åpnet Holmlia Senter. Her vil du finne et godt utvalg av butikker; Ark Bokhandel, Apotek1, Baker Nordby, Clas Ohlson, Meny, Mester Grønn, Subway, Vinmonopolet og m.m. I tillegg har man andre servicetilbud som lege, tannlege, bibliotek og kjøreskoler. For større handlesenter er det Kolbotn Torg, Sæter Torg og Lambertseter senter som ligger innenfor en kort kjøretur og som også enkelt kan nåes med kollektivtransport. Trenger man dagligvarer på en søndag ligger Nærbutikken på Asperud kort gangavstand fra boligen. Skoler og barnehager finnes i umiddelbar nærhet. Gangavstand til turområder ved Ljanselva, Prinsdalen med lysløyper og Oslofjorden med flere badestrender som Fiskevollen, Hvervenbukta og Ingierstrand.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Området består av både leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

- Asperud Fus barnehage (1-5 år), 2 min gange
- Hallagerstua barnehage (1-5 år), 11 min gange
- Hallagerbakken skole (1-7 kl.), 9 min gange
- Toppåsen skole (1-7 kl.), 14 min gange
- Lusetjern skole (1-7 kl.), 17 min gange
- Holmlia skole (8-10 kl.), 18 min gange
- Hauketo skole (8-10 kl.), 20 min gange

Skolekrets

- Nærbutikken Asperud 2 min gange
- Holmlia senter ca. 10 min gange
- Kiwi Holmlia ca. 10 min gange
- Meny Holmlia ca. 10 min gange

- Holmliaparken ca. 10 min gange
- Søndre Ås gård ca. 5 min m/ bil
- Hvervenbukta ca. 5 min m/ bil

- Asperud ballbane ca. 2 min gange
- Lia trening ca. 10 min gange
- Fresh Fitness Hauketo ca. 10 min gange

Offentlig kommunikasjon

- Asperudåsen bussholdeplass, 2 min gange
- Holmlia stasjon, 8 min gange (2 min med buss)
- Hauketo stasjon, 9 min gange
- Oslo S, ca. 10 min med tog
- Oslo Gardermoen, 50 min m/bil

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.
boligens etasjeskille i tre.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i treramme.

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.
Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Jeg (arving) har bodd der i "ungdomsårene" fra ca. 1981 frem til ca. 1987.

Innhold

Rekkehuset går over to etasjer og inneholder:

1. etasje:

Entré, separat toalett, separat kjøkken, spisestue (opprinnelig soverom), samt en romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en balkong som vender mot rolige omgivelser.

Underetasje:

Trapperom, to soverom, bad + et innredet rom med opplegg for vaskemaskin, to store innvendige boder. Fra ett av soverommene er det utgang til terrasse med plass for utemøbler og beplantning.

Med boligen følger det en utvendig bod på ca. 5 m² som gir gode lagringsmuligheter.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum, utslagsvask og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Bad

Badet fremstår med belegg på gulv, og våtromstapet på vegger.
Rørapplegg med: origanalt sluk i plast, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjplass, servant, speil med lys og wc.

Toalettrom

Overflater på Wc er belagt med:
Belegg på gulv og tapet på vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:

Servant og wc.

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Parkett, laminat og belegg.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malt strie, tapet og plater.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av plater.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:

glatte dørblader i malt utførelse.

Vannledning

Rørøpplagg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med originale kobberrør.

Rørkurser og hovedstoppekran er plassert under luke i gulv på bod i U.etg.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad, wc og innredet rom.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask på innredet rom.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak:

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

Utskiftning av røropplegg bør påberegnes.

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken og wc.

Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Ved oppgradering av våtrom, kjøkken og wc, bør det påberegnes skifte av avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vurdering av avvik:

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak:

Utskiftning av røropplegg bør påberegnes.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

TG settes ut i fra alder på stråleovn, med redusert effekt.

Konsekvens/tiltak:

Stråleovn er utdatert, det legges gulvvarme på bad ved oppgradering

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG 2 settes ut i fra alder på el-anlegget,

da mer enn halvparten av el-anleggets levetid er oppbrukt. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

TG settes ut i fra alder på innredning, hengsler og skinner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Ut i fra alder på innredning, bør det påregnes oppgradering innen rimelig tid. Dette begrunnes med slitasje på hengsler, og skinner til skuffer.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

TG settes ut i fra alder på komponenter med slitasje på pakninger etc.

Konsekvens/tiltak:

Oppgradering av wc med innredning og garnityr bør påregnes.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i kjøkken.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

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. Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

TG settes ut i fra alder på ventilator med redusert effekt.

Konsekvens/tiltak:

Oppgradering av ventilator må påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av gulv og veggflater er nedslitt.

Det er observert glipper i tapeter, merker og sår i parkett og skjolder på veggflater etter oppheng.

Konsekvens/tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Andre tiltak:

Det bør påberegnes oppgradering av de fleste overflater på tak, vegger og gulv.

Unnlatt oppgradering/ vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak:

Det kan være flere årsker til fukt i konstruksjon, da det er både veggventil over utsatt område, samt blomsterbed på utsiden. Det kan heller ikke utelukkes innvendige årsaker.

Videre undersøkelse anbefales for å kartlegge, omfanget av skade/skade årsak og kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det er observerte rust i skruer i sluk samt glipper i våtromstapet.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før

1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i

våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt

utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne

renne nedover i bygget.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett: Inkludert i felleskostnadene.

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

Parkering

Det er mulighet til å leie p-plass og garasjeplass i borettslaget. Det er også gode gjesteparkeringsmuligheter.

Det fins tre typer parkeringsplasser: uteplasser, uteplasser bak låst port og garasjeplasser.

Det er lagt opp til el-bil lading på alle plasser i borettslaget.

Borettslaget har 6 ladeplasser for el-bil.

Oslo kommune har 10 ladestasjoner i bakken ned mot rundkjøringen i Asperudlia.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

2284080

Radonmåling

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er stråleovn på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 382 610

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 530 439

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Tilbud 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

Forretningsfører, styrehonorar, revisjon, kommunale avgifter, nedbetaling lån, internett, felles forsikring, vaktmester, renhold.

Felleskostnader 4 609

Renter felleslån 1 808

Avdrag felleslån 807

Tilleggsytelser: Internett 145

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

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 369

Andel Fellesgjeld

Kr 428 496

Fellesgjeld pr. dato

29.09.2025

Andel fellesformue

Kr 48 605

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Asperud Borettslag

Organisasjonsnummer

950010398

Andelsnummer

12

Om borettslaget

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

Adressene er: Asperudlia 1-90 (AL), Asperudtoppen 1-69 (AT) og Asperudåsen 1-56 (AÅ).

Gårds- og Bruks nr: 189/293 (AL), 189/294 (AT), 189/288 (AÅ). Tomt på totalt 64.335 m²

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL og revisor er KPMG.

Borettslaget har egen nettside www.asperud.no, og beboerne skal kontakte styret via denne hjemmesiden der det er et eget kontaktfelt i menyen.

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

Vedtatt på årsmøte 22.05.2025:

5.1 Beredskap ved strømbrudd:

Styrets forslag til vedtak:

Styret skal så raskt som mulig publisere en beredskapsplan på hjemmesiden vår, og gjennomføre tiltak som er innenfor både praktiske, tekniske og økonomiske rammer.

Det

skal også vurderes om endringer i husordensreglene skal gjennomføres. Styret presenterer dette som en sak på neste generalforsamling.

Forslaget ble vedtatt

Prosjekter i styreperioden:

Fjernvarme og varmt vann:

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

Den 1. februar 2024 tok www.ista.no over som leverandør for individuell måling av fjernvarme og

varmtvann. Endringen i leverandør og system medfører at det vil være fire avregninger per år

framover. Alle varmemålere på radiatorene skiftet ut i starten av 2024.
Siste del av dette prosjektet er installasjon av varmtvannsmålere for tappevannet.
Styret
besluttet å samordne utskifting av alle stoppekranene sammen med Hafslund Oslo
Celsio som
dekket kostnaden på stoppekraner til varmtvann.

Ladeinfrastruktur til elbiler:
Borettslaget har 6 ladepunkter, tre på Asperudtoppen og tre i Asperudlia.
Oslo kommune har 10 ladepunkt langs Asperudveien.
Med støtte fra Oslo kommune på å dekke 50% av kostnadene har vi bygget ut
ladeinfrastruktur på
alle parkeringsplassene våre. Andelseiere kan kjøpe sin private ladestasjon som blir
koblet til
anlegget, hvor strømkostnaden blir fakturert gjennom strømlleverandøren Movel.

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

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

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

Rehabilitering av repos i Asperudlia 67-90:
På høsten 2024 ble arbeid med rehabilitering av inngangspartiene i 2 etasje påbegynt.

På grunn

av dårlig vær ble arbeidet utsatt til våren 2025, og vi har byttet leverandør til dette arbeidet.

Både gulv, gjerde, tak og takrenner skal rehabiliteres, så alle inngangspartiene blir som nye og skal holde i mange år. Dessuten blir dårlige vegger og dører i 1. etasje skiftet.

Annet arbeid i styreperioden:

Åpent styrekontor:

Styrekontoret har vært åpent for henvendelser fra beboerne en kveld i uka, i alt 48 kvelder i løpet

av styreperioden. Alle beboere kan komme for å få hjelp til å melde inn saker via www.asperud.no, få besvart ulike spørsmål og få utlevert nøkler.

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

Gartnertjenester:

Vedlikehold av uteområder og bedd på fellesarealene er fram til 1. mai 2025 ivaretatt av

Vaktmester Andersen. Vi har imidlertid ikke vært helt fornøyd med arbeidet som er utført.

Styret inngått ny gartneravtale med Lien Trefelling og Trepleie AS

Asperud Arena:

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

Oppfølging av Oslo Kommune/Boligbygg som andelseier

Styret har brukt lite tid og ressurser på kontakt med Boligbygg om utfordringer med deres

andeler i borettslaget.

Parkeringsanlegg:

Det er 280 parkeringsplasser tilgjengelig for andelseierne, og det har i hele perioden vært godt

belegg på plassene. På ventelisten er det 26 personer som ønsker å bytte plass, og spesielt til

garasjeplasser med tak. Pr dags dato er det 12 ledige parkeringsplasser.

Parkeringskontroll:

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

Trappevask:

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

TV og Internett:

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

Arrangementsgruppa:

Arrangementsgruppa har som alltid sørget for deilig servering i begge dugnadene. Nytt i siste

periode var dugnadskafe i Lia i tillegg til på Toppen, og kaféen holdes åpent gjennom hele

dugnadsdagen, noe som er veldig populært. Dette fortsetter derfor i 2025.

Arrangementsgruppa sto også i år for julegrantenning første søndag i advent. En stemningsfull

og fin samling for store og små beboere. Deilig gløgg og pepperkaker varmet i vinterkulda. Det

var spesielt vellykket med hest og vogn som barna fikk sitte på med noen runder i borettslaget.

Hyggelig med barn og voksne sammen i gang rundt treet hvor vi sang «alle» julesangene.

Og jammen meg kom også Nissen i år også!

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 90527196131, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.10.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 17.10.2025: 117 133 006

Andel av saldo: 428 496

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.08.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å

betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med

gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres

månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.
Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

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 forhåndsutlysning 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.

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.

Styregodkjennelse

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

Fra husordensreglene:

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere og beboere.

Husdyr skal behandles respektfullt og godt, og beskyttes mot fare for unødige påkjenninger og belastninger.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Naboutvalgene sin utegruppe er ansvarlig for organisering og gjennomføring av vår- og høstdugnader.

Alt arbeid som utføres i dugnadene utgjør, i tillegg til at det blir fint og flott i fellesområdene, en

meget stor verdi for borettslaget. Mer enn 100 personer deltar, og mange beboere starter opp

med arbeidet i tida før selve dugnadsdagen med kosting av grus, raking, klipping og rydding.

Vi kan i hvert fall regne med at innsatsen sparer fellesskapet for store beløp. I tillegg skaper

dugnader samhold og trivsel i nærmiljøet. Tusen takk til alle som deltar!

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 288 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Asperud

Borettslag med orgnr. 950010398

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/189/288:

13.03.1981 - Dokumentnr: 6919 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.12.1986 - Dokumentnr: 82295 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Oslo Kommune

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1979 - Dokumentnr: 31992 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:189 Bnr:1

30.08.1990 - Dokumentnr: 52050 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.12.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "byggeområde for boliger U 0,30-0,40, 1-5et. Etter reguleringsbestemmelser S-2372, vedtaksdato 18.12.78. Etter beboerplan vedtaksdato 25.1.79. Se reguleringsbestemmelser.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

428 496 (Andel av fellesgjeld)

4 778 496 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)

20 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 787 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 798 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 801 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
17 500 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 88 470

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

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistår av

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

20.10.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Asperudåsen 13 - Nabolaget Asperud/Lerdalstoppen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Asperudtoppen Linje 77B	2 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

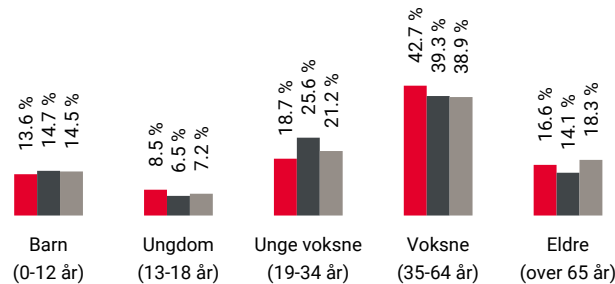
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Asperud Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Holmlia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Holmlia Sentervei	10 min



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

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



3. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

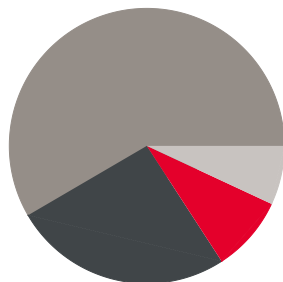
⚽ Asperud Borettslag, ballbane 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Asperudåsen 57 balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

🏊 Lia Trening 10 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Hauketo 12 min 🚶

Boligmasse



■ 9% enebolig
■ 26% rekkehus
■ 59% blokk
■ 7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Holmlia Kjøpesenter

11 min 🚶



Vitusapotek Holmlia

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

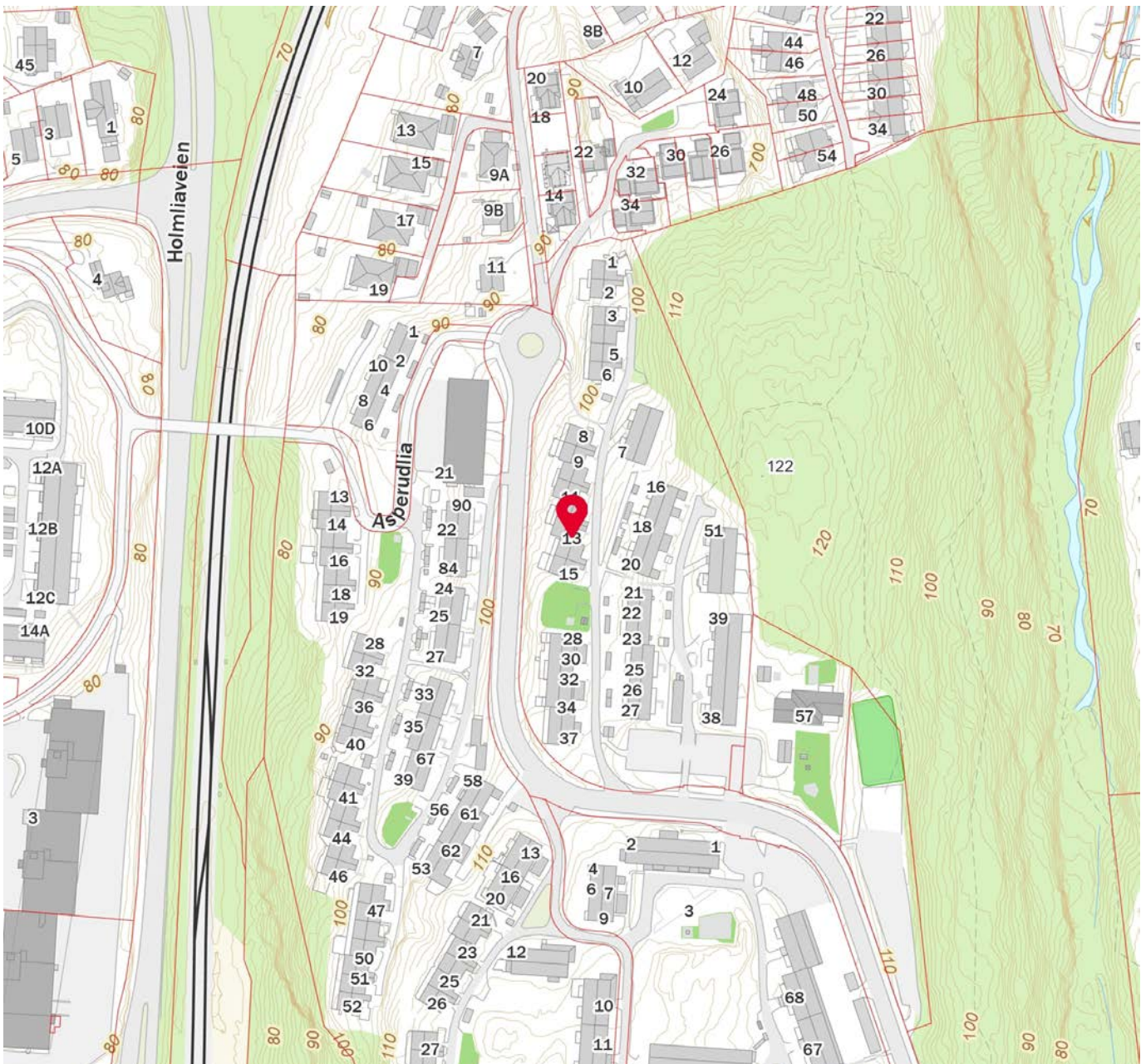
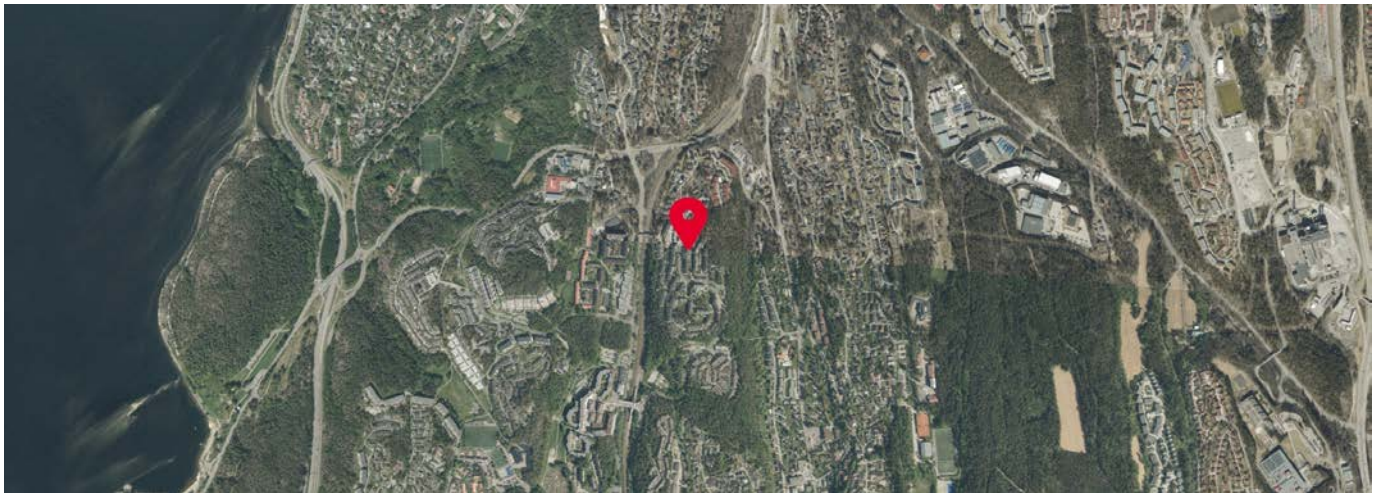
■ Asperud/Lerdalstoppen

■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Asperudåsen 13, 1258 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 189, bnr. 288

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25275

Referansenummer: CA1233

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

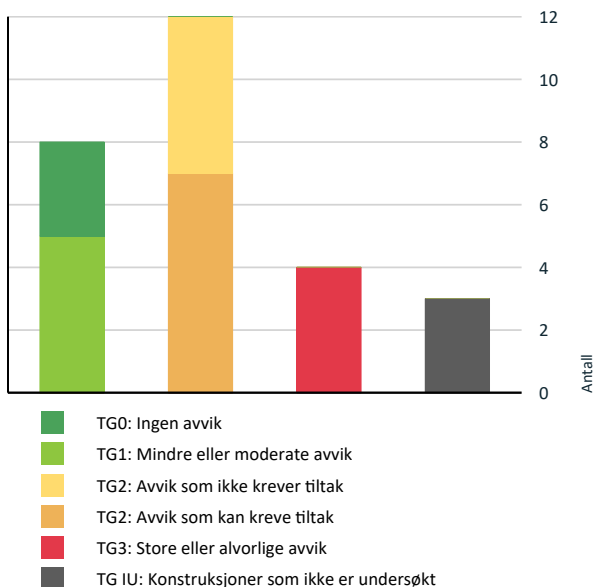
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige soverommet i 1.etg.,
er ominnredet til en spise plass.

Vaskerom i U.etg. er byggemeldt som ett vaskerom.
Rommet har ikke sluk, og tilfredstiller ikke dagens krav til vaskerom.
Rommet uttales etter bruken på befaring.

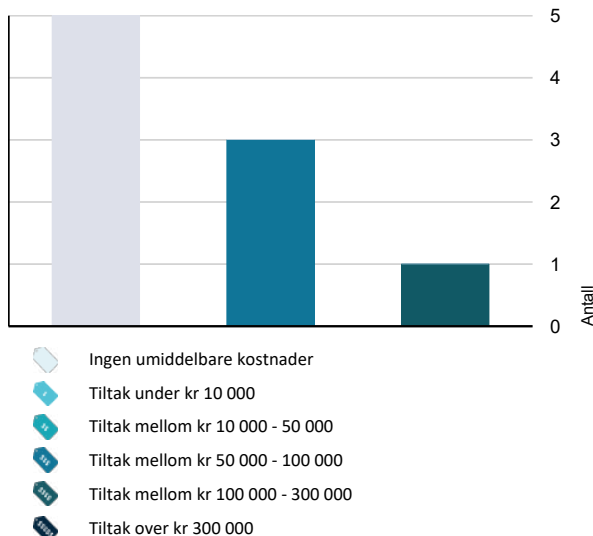
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for rekkehus beliggende i Asperudåsen 13.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med fullmaktshaver og Takstmann tilstede. På forespørsel har fullmaktshaver opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.
boligens etasjeskille i tre.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i laminert utforming med glassfelt.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021

Kilde: Offentlig informasjon

Balkongdører

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra soverom, med gulvareal på ca.14,6m².

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med terrassebord.

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 6,6 m².
Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med , samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,01 m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, laminat og belegg.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malt strie, tapet og plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5 m.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av gulv og veggflater er nedslitt.
Det er observert glipper i tapeter, merker og sår
i parkett, noe nedsenk av himling i stue og
skjolder på veggflater etter oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det bør påberegnes oppgradering av de fleste overflater på tak, vegger og gulv.
Unnlatt oppgradering/ vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
flere rom i hvert plan ble kontrollert av Takstmann.

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.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

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.

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tatt 2 stk. hull mot yttervegg i samme rom, da det ble påvist høyere verdier av fukt. måleresultater viser høyere verdier mot hjørne

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være flere årsaker til fukt i konstruksjon, da det er både veggventil over utsatt område, samt blomsterbed på utsiden.
Det kan heller ikke utelukkes innvendige årsaker.

Videre undersøkelse anbefales for å kartlegge, omfanget av skade/skade årsak og kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltaking nr. 1 i kjeller



Hulltaking nr. 2 i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp fremstår med
Lakkerte vanger, trinn, rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er observert noe knirk i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det kan være utfordrende å fjerne knirk i en eldre trapp, om man setter inn ekstra skruer i trinn kan dette hjelpe.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Det er glassfelt i dørblad mot kjøkken.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet fremstår med eldre konstruksjoner,
ut i fra alder blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med belegget på gulv,
og våtromstapet på vegger.
Rørøpplagg med: origanalt sluk i plast, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjplass,
servant, speil med lys og wc.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert rust i skruer i sluk samt glipper i våtromstapet.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.
For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav,
bør tettesjikt, sluk og rørøpplagg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Originalt plastsluk plassert mot dusj

U. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fremstår med eldre konstruksjoner, ut i fra alder blir rommet kategorisert til TG3. Rommet fremstår med belegget på gulv og tapetserte veggflater.

Innredning og garnityr med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum, utslagsvask og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet bart på et kjøkken.

TG settes ut i fra alder på innredning, hengsler og skinner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er observert noe svelling/ fuktopptak i sokkel under benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ut i fra alder på innredning, bør det på beregnes oppgradering innen rimelig tid. Dette begrunnes med slitasje på hengsler, skinner til skuffer, samt svelling i sokler i benkeskap.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på ventilator med redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av ventilator må påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
Belegg på gulv og tapet på vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant og wc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på komponenter med slitasje på pakninger etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av wc med innredning og garnityr bør påberegnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med originale kobberør.

Tilstandsrapport

Rørkurser og hovedstoppekran er plassert under luke i gulv på bod i U.etg.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:

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

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av røropplegg bør påberegnes.

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken og wc. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.



Stoppekraner plassert i kjeller



Røropplegg i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av våtrom, kjøkken og wc, bør det påberegnes skifte av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad, wc og innredet rom.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask på innredet rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av røropplegg bør påberegnes.

Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er stråleovn på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på stråleovn, med redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stråleovn er utdatert, det legges gulvvarme på bad ved oppgradering.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Tilstandsrapport

§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er opplyst fra fullmaktshaver om, ødelagt lys under overskap på kjøkken.

Det ble ikke opplyst om noen øvrige feil med det elektriske anlegget i boligen, da fullmaktshaver ikke har ikke kjenskap til el-anlegget.

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.

1981 Fullmaktshaver er ikke kjent med el-anlegget.

Ut i fra visuell befaring av takstmann, anslås anlegget å være fra byggeår.

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

Ukjent Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i boligen fra fullmaktshaver.

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

Ukjent

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Takstmann kan ikke svare for dette, da fullmaktshaver ikke er kjent med anlegget.

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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 TG 2 settes ut i fra alder på el-anlegget, da mer enn halvparten av el-anleggets levetid er oppbrukt.
- Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.**

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

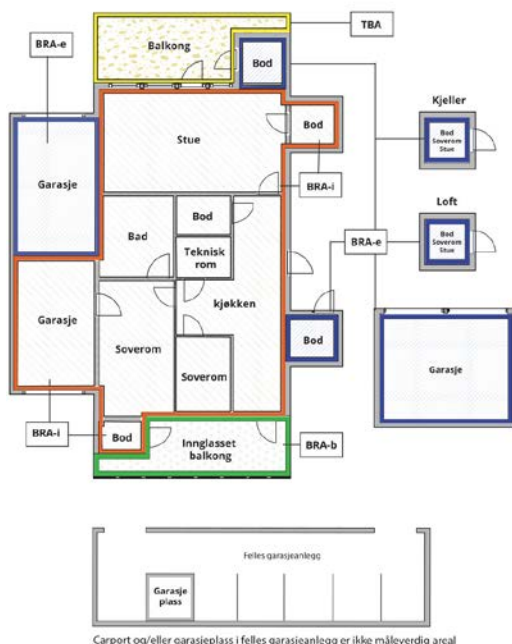
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	7
U. Etasje	57			57	15
Utvendig bod		5		5	
SUM	116	5			22
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, stue, gang, spisesplass tidligere soverom		
U. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, vaskerom		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,7m².
Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 6,6 m² og er avrundet til 7 m² i TBA.
Terrassen er målt til 14,6 m² og er avrundet til 15 m² i TBA.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige soverommet i 1.etg.,
er ominnredet til en spise plass.

Vaskerom i U.etg. er byggemeldt som ett vaskerom.
Rommet har ikke sluk, og tilfredstiller ikke dagens krav til vaskerom.
Rommet uttales etter bruken på befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	99	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Tom Andre Kårvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	288		0	14938.4 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Asperudåsen 13

Hjemmelshaver

Tormod Alf Kårvik (Bo)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASPERUD BORETTSLAG	950010398		BOLIGBYGGELAGET USBL	Kårvik Tormod Alf (BO)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er ett rekkehus, som går over to plan.

Boligen består av: 2 soverom, bad, innredet rom med opplegg for vaskemaskin, wc, stue med adkomst til balkong, utgang fra ett soverom til terrasse. Med boligen følger det en utvendig bod ved inngangsparti.

Boligen fremstår med større bruksslitasje på innvendig bygningsmasse, og er å anse som ett oppussingsprosjekt.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	16.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boliginfo	16.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Husordensregler	16.10.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/CA1233>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250167	
Selger 1 navn	
Tom André Kårvik	
Gateadresse	
Asperudåsen 13	
Poststed	Postnr
OSLO	1258
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Tormod Alf Kårvik
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1006250167

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg (arving) har bodd der i "ungdomsårene" fra ca. 1981 frem til ca. 1987.

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 overtagelse.

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom André Kårvik	4e7f2f5fe14a98c8b0c82d 9991b2f899206eec9f	30.09.2025 09:11:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250167

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 17.10.25 Side 1 av 3

Asperud Borettslag	Vår ref.:	127/12	Fødselsdato eier:	05.08.1932
Asperudåsen 13	Type:	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	Eiere:	Tormod Alf Kårvik		
Organisasjonsnr: 950 010 398	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 859

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 609
	Renter felleslån	1 808
	Avdrag felleslån	807
Tilleggsytelser:	Internett	145
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS, 12 (144 - 12)	490
	BRENSEL, 127/12 (145 - 12)	(1.867,00 i Sep. 25) 0

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	428 496	Gjeld siste årsoppg.: 434 961
Klient ajourf. lån:	117 133 006	Klient gj. s. årsoppg.: 118 900 223

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90527196131, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.10.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 17.10.2025: 117 133 006

Andel av saldo: 428 496

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.08.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	48 605	Gjeld:	434 961	Andre inntekter:	931
		Utgifter:	23 788		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	211 640
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1981
Gårds/bruksnr: 189/293

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 17.10.25 Side 2 av 3

Asperud Borettslag	Vår ref.: 127/12	Fødselsdato eier: 05.08.1932
Asperudåsen 13	Type: Borettslag tilknyttet	
1258 OSLO	Eiere: Tormod Alf Kårvik	
Organisasjonsnr: 950 010 398		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa Polisenr: 2284080

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, '2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

Kabel-TV: Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har egen nettside www.asperud.no, og beboerne skal kontakte styret via denne hjemmesiden der det er et eget kontaktfelt i menyen.

For eiendomsmeglere: kan bruke styrets e-post kontor@asperud.no

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

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

Eventuell eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utført: 17.10.25 Side 3 av 3

Asperud Borettslag

Vår ref.: 127/12

Fødselsdato eier: 05.08.1932

Asperudåsen 13

Type: Borettslag tilknyttet

1258 OSLO

Eiere: Tormod Alf Kårvik

Organisasjonsnr: 950 010 398

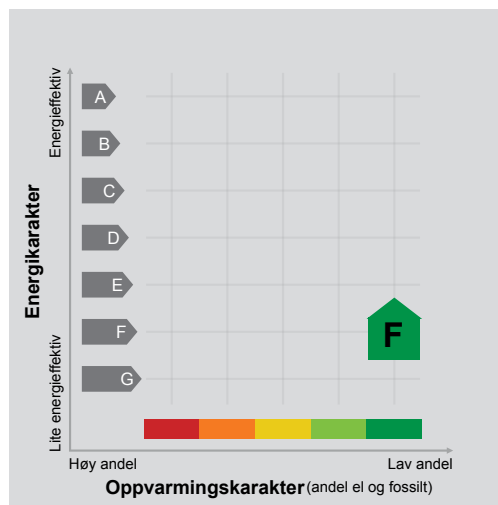
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

ENERGIATTEST



Adresse	Asperudåsen 13
Postnummer	1258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80859589
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182152
Dato	20.10.2025



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

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

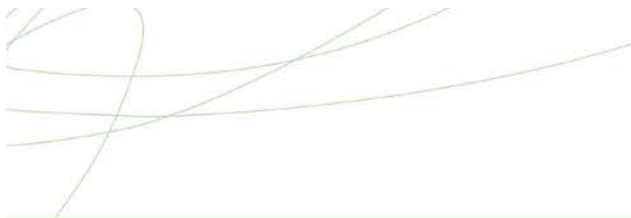
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

- **Utskifting til termostattyrt radiatorventiler**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 121
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



INNKALLING 2025

Asperud Borettslag

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 i Holmlia kirke

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Velkommen til generalforsamling 2025

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

Utlevering av stemmeseddel til årets generalforsamling gjøres mellom **kl. 17:15 – 17:50**

Møtet starter presist kl. 18:00. Det er ikke mulig å registrere seg etter at møtet er startet.

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

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

Viktige tidspunkt å huske



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

Beboermøte etter GF

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Asperud borettslag



Forretningsorden

1. Møteleder og sekretær velges av generalforsamlingen.
Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær.
2. Møteleder skal se til at alle saker får en forsvarlig behandling ihht. lov og vedtekter.
3. Alle innlegg holdes fra møtets talerstol med mikrofon og høyttaler.
4. Til behandling er saker nevnt i innkallingen.
Forslag som blir fremsatt på andre måter eller under generalforsamlingen, kan ikke behandles dersom de ikke har forbindelse med saker oppført på dagsorden.
5. Benkeforslag som fremstilles på generalforsamlingen må leveres skriftlig til møteleder.
Det skal fremkomme hvem som stiller forslaget med navn og andelsnummer, samt hvilken kandidat som ønskes valgt inn til hvilken rolle. Merk at kandidaten som meldes inn som et benkeforslag må ønske dette selv, før de meldes inn.
6. Taletiden skal ikke overstige 5 min og 2 min ved andregangsinnlegg.
Ingen kan få ordet mer enn to ganger i samme sak.

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

Møteleder kan foreslå ytterligere begrensninger av taletid eller tidspunkt for sluttstrek.
7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene som krever 2/3-dels flertall.

Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet må melde dette.
8. Protest mot avstemmingen gir møteleder anledning til å foreslå ny votering for generalforsamlingen. Det skal stemmes over forslaget.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Asperud Borettslag

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

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

Møtet starter presist kl. 18:00.

Alle må vise legitimasjon for å få utlevert stemmeseddel.

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

1.7 Godkjenning av forretningsorden

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

6.1 Valgkomiteens forslag til medlemmer til styret

6.2 Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret

6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg

6.4 Styrets forslag til valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt, side 9-26. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styrets forslag til honorar er uendret fra i fjor.

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

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

5. Andre saker

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for styrets vedtak i saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomiteén presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

6.1 Valgkomiteens forslag til medlemmer til styret

Valgkomiteen innstiller på valg av fire styremedlemmer.

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

6.2 Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret

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

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

6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg

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

6.4 Styrets forslag til valgkomite

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Asperud Borettslag

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

Balanse 2024 Asperud Borettslag

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

Balanse 2024 Asperud Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Karin Mortensen
Styreleder

Yngve Johannessen
Styremedlem

Steinar Bremnes
Styremedlem

Jan-Erich George Raastad
Styremedlem

Marit Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm og fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Fordringer skader

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

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Resultat og balanse med noter for Asperud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Asperud Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Asperud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 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.

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-07 14:29:24 UTC



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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSMELDING FOR 2024-2025

Generelt om borettslaget

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

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

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL og revisor er KPMG.

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

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamlingen har borettslagets hatt følgende tillitsvalgte:

Styret

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

Valgkomité

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

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

Tall fra styreperioden

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

Styrets hovedoppgaver og ansvar

Arbeidsmiljø

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

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

Ytre miljø

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

HMS – helse, miljø og sikkerhet

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

Vedlikehold av bygningsmassen

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

Prosjekter i styreperioden

Fjernvarme og varmt vann

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

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

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

Ladeinfrastruktur til elbiler

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

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

Merking av parkeringsplasser

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

Nytt nøkkelsystem i blokkene

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

Garasjeportene

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

Rehabilitering av repos i Asperudlia 67-90

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

Annet arbeid i styreperioden

Åpent styrekontor

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

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

Gartner tjenester

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

Asperud Arena

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

Oppfølging av Oslo Kommune/Boligbygg som andelseier

Styret har brukt lite tid og ressurser på kontakt med Boligbygg om utfordringer med deres andeler i borettslaget.

Parkeringsanlegg

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

Parkeringskontroll

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

Trappevask

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

TV og Internett

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

Naboutvalgene (NU)

Organisering

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

- Arrangementer
- Uteområder

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

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

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

Dugnader

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

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

Arrangementsgruppa

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

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

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

Styrets tanker fremover

Innledning

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

Styrets rolle og effektivisering av oppgaver

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

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

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

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

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

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

Avsluttende ord

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

Oslo, 22. April 2025
Styret i Asperud Borettslag

Karin Mortensen /s/
Styreleder

Yngve Johannessen /s/
Nestleder

Marit Larsen /s/
Styremedlem

Steinar Bremnes /s/
Styremedlem

Jan-Erich Raastad /s/
Styremedlem

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hege Jorid Strand

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 49

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 57

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

1.7 Godkjenning av forretningsorden

Vedtak:

Forretningsorden ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 600 000 godkjennes.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 600 000 ble godkjent

5. Andre saker

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Styret anbefalte generalforsamlingen å stemme for styrets vedtak i saken.

På generalforsamlingen ble saken diskutert, oppsummert i det følgende:

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valgkomiteens forslag til medlemmer til styret

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

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

Vedtak:

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

6.2 Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret

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

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

Vedtak:

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

6.3 Valgkomiteens forslag til naboutvalg

Valgkomiteen innstilte på følgende kandidater:

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

Vedtak:

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

6.4 Styrets forslag til valgkomite

Styret foreslo gjenvalg av alle i valgkomiteen:

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

Vedtak:

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

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

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

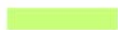
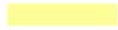
Varamedlem, Bernt Ivar Gulbrandsen (2025-2026)
Varamedlem, Trine Elisabeth Tollefsen (2025-2026)
Varamedlem, Sissel Jacobsen (2025-2026)

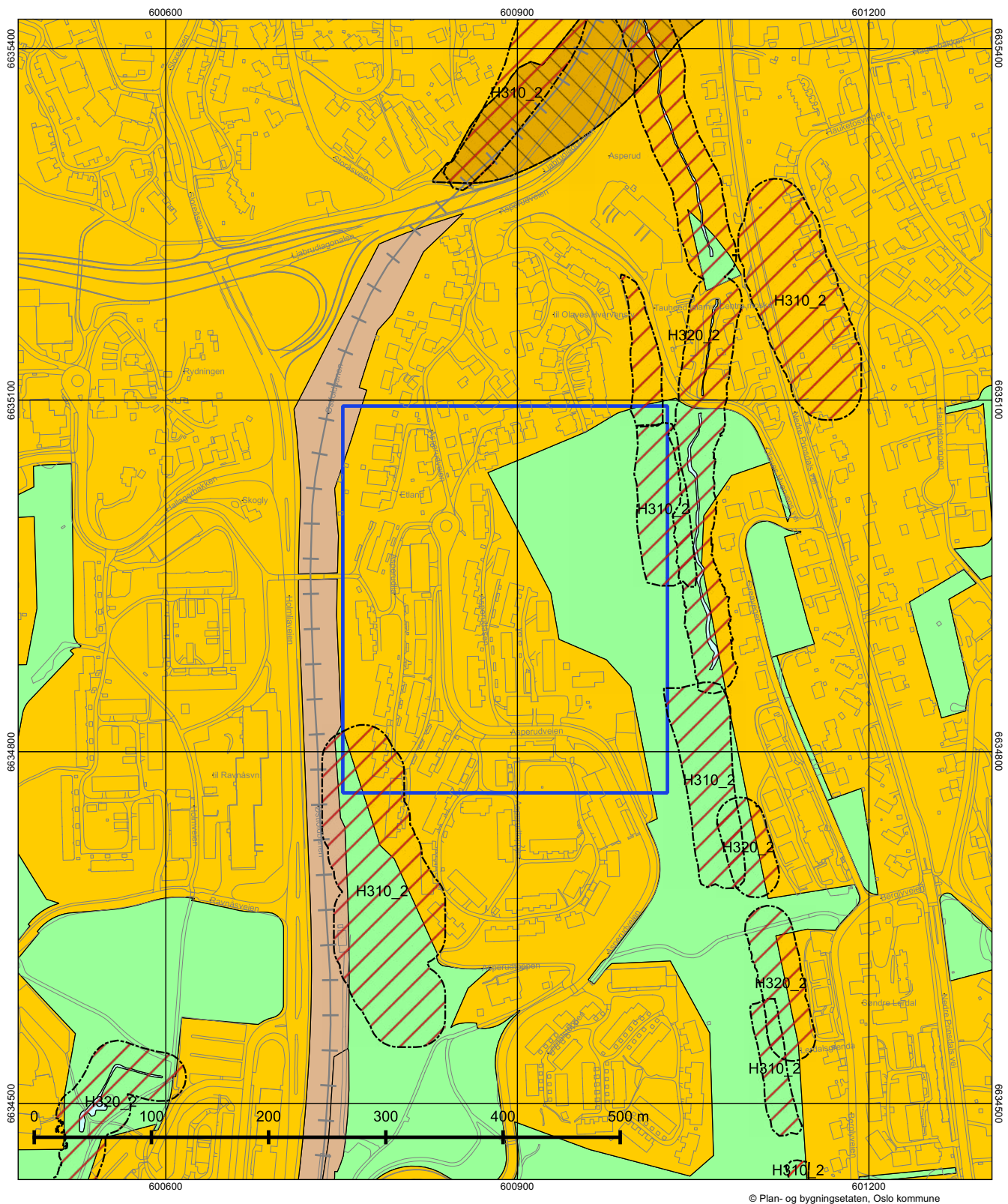
Protokoll for Asperud Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	643 - Televerkanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 29.09.2015

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147946/86519934

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Asperudåsen 13
1258 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas**Oppdragsnummer:****Telefon:** 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

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