NORDVIK

Åssiden terrasse 38A

3 soverom | 106 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Åssiden terrasse 38A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
65	Vedlegg
135	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lyst enderekkehus med to terrasser, 3 soverom, garasje m/lading og moderne kjøkken (2019) og bad (2020)

Prisantydning	**11 000 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**11 337 182,-**
Fellesgjeld	**327 396,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 040,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Enderekkehus over to etasjer med gjennomgående god planløsning og familievennlige kvaliteter. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med oppgraderinger fra 2019-2023, og byr på romslige oppholdsrom, funksjonelle løsninger og flotte utearealer. Her bor du i rolige omgivelser på Kastellet/Nordstrand, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder. Garasjeplass med ladeboks medfølger.

Høydepunkter:
Enderekkehus med godt lysinnslipp og privat beliggenhet
Terrasse både foran og bak - totalt ca. 71 m²
Kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
Bad fra 2020 med varmekabler, spotter og innbygd badekar
3 soverom og 2 wc
Parkett med varmefolie i 1. etg
Garasje m. lader
Mulighet for å bygge ut ca. 37,5 kvm
Sportsbod på ca. 6 m²

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 63 kvm





2. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0659/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Åssiden terrasse 38A, 1160 OSLO
Gnr 157, bnr 645 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Åssida Borettslag, org.nr. 948973693

Selgere
Didrik Andreas Mantor
Annika Mantor

Kjøpesum og omkostninger
11 000 000,- (Prisantydning)
327 396,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 327 396,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 486,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 337 182,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 351 882,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:

Enderekkehus
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, hall m/trapp, wc og kjøkken og stue.
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod på ca.6 m2 i 1. etasje.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 71 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom, gang, bad/wc og 3 soverom.
Total BRA: 49 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entré, hall m/trapp, wc og kjøkken og stue.
2. Etasje: Trapperom, gang, bad/wc og 3 soverom.

Terrasse på totalt ca. 71 m2.

Sportsbod på ca. 6 m2 i 1. etasje.

Standard
Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med enkel vask med ettgreps blandebatteri, glassplate mot vegg ved koketopp, avtrekksvifte, komfyrvakt og lekkasjestopper. Vanninstallasjonen er fra 2022. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:
Baderom fra 2020 med fliser på gulv med varmekabler. Badet er innredet med enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap, speil med lys, innbygd badekar med glassvegg over, og vegghengt wc. Det er spotter i himling og mekanisk avtrekksvifte.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett med varmefolie på kjøkken og fliser med

varmekabler på bad.
Vegger: Malte plater på kjøkken.
Himling: Malte plater med spotter på kjøkken. Spotter i himling på bad.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2022 og er hovedsakelig av plast. Anlegget er skjult. Hovedstoppekranen er lokalisert under kjøkkenbenken og er funksjonstestet. Anlegget til kjøkken ble oppgradert i 2022.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2022 og er av plast. Anlegget er skjult.
- Toalett: Boligen har 2 stk. vegghengt wc med innebygget sisterne.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekksvifte på kjøkken fra 2019 og på baderom fra 2020. For øvrig er det naturlig ventilasjon via vinduer og dører.
- Varmtvannstank: Boligen har to varmtvannsberedere. En bereder på ca. 120 liter fra 2020 er plassert under trappen. Den andre er fra 2018 og er plassert under kjøkkenbenken. Det er montert lekkasjestopper.
- Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang/entre. Det elektriske anlegget ble installert i 1981 og totalrehabilitert i 2019. Det finnes kursfortegnelse. Det ble gjennomført tilsyn av anlegget i 2019.

Parkering
Parkeringsplass P-1016 i felles garasjeanlegg medfølger.

Ladeboks er installert og Norgespris gjelder for garasjeanlegg. Lading betales via PlugPay abonnement, p.t. 59kr/mnd + Norgespris for forbruk

Garasjeplasser kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2023:
· Nytt rekkverk i glass og håndløper i eik.

2022:
· Gjort om vann og avløp i kjøkkenbenk. Montert lekkasjestopper. Skiftet avløp til bereder.

2020:
· Oppussing av baderom, wc, gang og utearbeid.
· Varmekabler på baderom, wc og gang.

2019:
· Div. vedr. utskifting av v.v.bereder.
· Gulvsparkling av 2. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: RENOVA Design AS, 2020
Beskrivelse: Arbeid utført av RENOVA Design AS i 2020: Oppussing av bad, WC og entre. Dokumentasjon foreligger.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmanavn: RENOVA Design AS, 2020
Beskrivelse: Arbeid utført av RENOVA Design AS i 2020: Oppussing av bad. Alt fornyet. Dokumentasjon foreligger.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmanavn: RENOVA Design AS, 2020
Beskrivelse: RENOVA Design AS. Oppussing av bad, WC og entre i 2020. Dokumentasjon foreligger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmanavn: Egeninnsats, 2025; RENOVA Design AS, 2020
Beskrivelse: Satt opp utetak mellom bod og husvegg med egeninnsats i 2025. Nordlig terrasse bygd med egeninnsats av tidligere eier i 2019. Sørlig terrasse og belegningsstein utført av RENOVA Design AS i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: EDA Elektro Data Oslo AS, 2022
Beskrivelse: Omtrekking av kabling, bytting av EL-skap til jordfeilautomater, nye kurser, installert downlights i 1. og 2. etg, nye kontakter/brytere, varmefolie i 1.etg, varmekabler i bad 2.etg, WC 1.etg og entre. Elsikkerhetsdokumentasjon/Samsvarserklæring fra 2022 for bad 2.etg, WC 1.etg og entre 1.etg foreligger.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: EDA Elektro Data Oslo AS, mars 2022
Beskrivelse: Kontroll utført av EDA Elektro Data Oslo AS i mars 2022.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmanavn: PlugPay, 2025
Beskrivelse: Lader installert i regi av borettslaget. PlugPay er borettslagets ladeoperatør for garasje fra 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Rørhjelp AS, 2018; RENOVA, 2020; Comfort, 2022
Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder kjøkkenbenk fra 2018 Rørhjelp AS. Varmtvannsbereder under trapp med

Aquasafe system fra 2020 (RENOVA). Nytt vann og avløp i kjøkkenbenk, ny lekkasjestopper samt skiftet avløp til bereder høst 2022 av Comfort.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmanavn: Viken Rekkverk AS, 2023; Comfort, 2022
Beskrivelse: Nytt glassrekkverk og håndløper i trapp, 2023 av Viken Rekkverk AS. Nytt vann og avløp i kjøkkenbenk + lekkasjestopper + skiftet avløp til bereder høst 2022 av Comfort.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskrivelse: Enkelte rekkehus og leiligheter har opplevd store vannansamlinger. Dreneringsarbeid utført i fellesarealer i 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Firmanavn: Comfort AS, 2022
Beskrivelse: Umiddelbart oppdaget lekkasje i rør under kjøkkenbenk i 2022. Førte til nytt rørsystem og ny lekkasjestopper (Comfort AS)

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskrivelse: Styret har tidligere informert om forsiktighet med hensyn til matavfall ute i forbindelse med rotter, men vi har aldri vært vitne til rotter eller andre skadedyr.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Tidligere salgsoppgave (2022).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskrivelse: Vi vet at det foreligger diverse utbedringsplaner i borettslaget med arbeidsstart 2027 som i utgangspunktet skal finansieres på annet vis enn økte fellesutgifter.

Byggemåte
Boligen er fra 1981 og er oppført på en betongsåle, antatt på fast grunn. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dreneringen ligger også under bakkenivå.

Ytterveggene består av et bindingsverk i tre, som er antatt isolert etter datidens byggeskikk, og er kledd med liggende panel.

Takkonstruksjonen består av takstoler i tre med ytretekking av asfalt takpapp. Undertaket er antatt å være fra byggeåret.

Etasjeskillet er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har vinduer, balkongdør og inngangsdør fra 2016.

Eiendommen har terrasse både foran og bak, som er oppbygget på mark med impregnerte materialer. Begge terrassene har rekkverk mot nabo og vei.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Yttervegger
- Balkonger, verandaer og lignende
- Våtrom - Overflate vegger og himling
- Våtrom - Overflate gulv
- WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Ventilasjon

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser.

Følgende medfølger ikke:
- Vaskemaskin + Tørketrommel
- Treningsapparater på treningsrom
- Lampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Se fullstendig energiattest fra Obos som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 040,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV og internett (Telia), kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, betjening fellesgjeld m.m.

Herav:
Leietillegg påbygg: kr 109,28
Kabel-tv: 276,00
Felleskostnader: 6 655,00

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene i disse månedene og utgjør kr 503,- pr. termin for denne leiligheten.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 984 738,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 938 953,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Åssida borettslag består av 205 andelsleiligheter med adresse Åssiden Terrasse 2-48. Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Styret har kontor i Åssiden Terrasse 4 og kan treffes på e-post: styret@aassida.no. Se også borettslagets hjemmeside på https://www.aassida.no.

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS om renhold av fellesarealene. Fellesvaskeriet er i Åssiden Terrasse 6, 14 og 20. Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Styret har jobbet med en oppdatert vedlikeholdsplan knyttet til bl.a. reparasjoner av terrasser (membraner m.m.), balkonger, blomsterkasser, betong generelt og ikke minst all betong og betongsøyler i garasjeanlegget samt kulvertene mellom blokkene hvor det lekker vann ned til garasjen flere steder. Her er det avdekket behov for større rehabilitering, og styret planlegger å bruke hele 2026 til planlegging og innhenting av priser osv. for å få til en best mulig løsning teknisk og kostnadsmessig for beboerne i borettslaget. Den foreløpige planen er oppstart av arbeider våren 2027. Finansiering følger som funksjon av det arbeidet som skal/må gjennomføres og styret vil derfor komme tilbake til dette i løpet av våren/sommeren. Styret forventer ikke signifikante kostnadsøkninger utover vanlige indeksreguleringer av bokostnadene på nåværende tidspunkt.

Større vedlikehold i borettslaget:
2024 Fullstendig rehabilitering av overvannssystemet i borettslaget, skifte el.tavler i alle blokker, samt alle felles sikringsskap og lyskilder skiftes ut.
2024 Nytt overvåkningskameraanlegg, diverse midlertidige betong-utbedringer i ÅT14, 16 og 18 samt omlegging av taksluk i ÅT 16 og 18 og ÅT 2.
2024 Alt brannutstyr er kontrollert og nødvendige utskiftinger er gjort.
2023 Nytt ladeanlegg med GARO ladere for elbil levert av Enviro Elektro. Telia har satt opp internett i garasjen for digital avlesning av strømforbruk til hver elbillader.
2022 Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.
2021 Utskifting av brannslukkingsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom. Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.
2021 Utskifting av felles varmtvannsberedere for terrasseblokkene. Omfatter utskifting av gamle beredere i tillegg til installasjon av varmepumpeanlegg. Utført av Nordisk Energikontroll AS.
2021 Vedlikehold av inngangspartier til terrasseblokkene. Omfatter skifte av tak overbygg, ny utendørs belysning, ny hovedinngangsdør og nytt callinganlegg. Utført av DVS Entreprenør AS.
2020 Vedlikehold balkongene på forsiden av terrasseblokkene. Omfatter rengjøring, oppussing og maling av rekkverk, stendere og gjerde på samtlige balkonger. Utført av To Malere Interiør & Vedlikehold AS.
2020 Vedlikehold av fellesarealer i terrasseblokkene. Omfatter maling av oppganger, mellomganger og sykkelboder inkludert listverk, rekkverk, sikringsskap, branndører og garasjedører. Utført av Alfa Malermesterfirma AS.
2020 Vedlikehold av garasjeanlegget. Omfatter utskifting av lysarmaturer, garasjeport samt utbedring av en av brannportene.
2019 Rehabilitert lekeplassen med nytt falldekke og nye lekeapparater. Avtale inngått med Søve AS og SL Stenlegging AS. Fallunderlag levert av Norplay AS.
2019 Rehabilitering av terrasseblokker. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer og terrassedører byttet. Endevegger kledd med tegl. Utført av DVS Entreprenør AS.
2017 Avsluttet rehabilitering av rekkehusene.
2018 Rehabilitering av terrasseblokkene.

2016/17 Rehabilitering av rekkehus, skifte av ytterkledning, etterisolering og skifte av vinduer og dører.
2015 Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene. Rehabilitering av rekkehusene i Åssiden terrasse 48 og 24. Reparasjoner av terrasser og vedlikehold (24 stk). ITV anlegg i garasjen og ladestasjoner el-biler.
2014 Reparasjon 27 terrasser. Reparasjon gesims terrasseblokkene. Ladestasjoner el-biler. Utskifting vinduer og dører (8 andeler).
2013 Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22.
2012 Etablering av avfallsbrønner.
2011 Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.
2009/2010 Rehabiliteringen av betongen på terrassehusene.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS går ut 20.01.2026.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding i OBOS koster kr 500,– pr. 13.11.25.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 327 396,-pr. 13.11.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987219710
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95% pr. 13.11.2025
Restsaldo 57 085 709,00
Innfrielsesdato: 01.01.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue
Kr 17 414,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 184 618,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig finanskostnader.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 2 652 200,-.

Regnskap og budsjett følger vedlagt.

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

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

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ta kontakt med styret i borettslaget ved skifte av bereder.

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

Borettslagets forsikring
Protector
Polisenr. 3033699-1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 038 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. Opparbeidet med gressplen, asfalt, steinheller, parkeringsplasser, lekeplasser og beplanting.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Kastellet/Nordstrand, med sentral beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser. Her er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder samt et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Spar, Meny, Rema 1000 og Kiwi, i tillegg til populære handels- og møteplasser som Sæterkrysset, Holtet og Lambertseter senter. Lambertseter senter byr på rundt 70 butikker, kino (Symra) og Vinmonopolet, mens Holtet kan tilby blant annet Jacobs, Åpent Bakeri, apotek og helsetjenester. Sæterkrysset har utviklet seg til et levende knutepunkt med kjente serveringssteder som Espresso House, Joe & The Juice, Kaffebrenneriet og Egon.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av rekkehus med boder" på eiendommen, datert 03.12.1982. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for tilbygg (vindfang) datert 1986. Dokumentene følger vedlagt.

Deler av entré er på byggemeldte tegninger fra 1984 oppgitt som bod. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boligbebyggelse.

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Åssiden terrasse 2-48 C (plan-ID S-5065).

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/157/645:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43038 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

30.05.1980 - Dokumentnr: 11988 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:157 Bnr:1

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og

husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Finn.no Blink - pris per uke (frivillig, anbefalt ekstra markedsføring kr. 7 500)) kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 25 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg kommer i tillegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. januar 2026

Megler
Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Megler 2
Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åssiden terrasse 38A

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.)	**6 min**
609 elever, 37 klasser	0.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	**10 min**
991 elever, 51 klasser	0.8 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	**17 min**
546 elever, 36 klasser	1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	**21 min**
286 elever, 20 klasser	1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	**4 min**
597 elever, 36 klasser	2.4 km
Lambertseter videregående skol...	**18 min**
825 elever, 30 klasser	1.4 km
Kongshavn videregående skole	**6 min**
550 elever	4.1 km

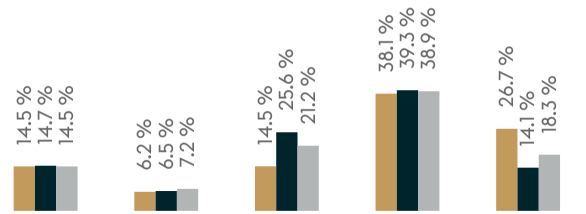
Offentlig transport

Nordseter gård	**2 min**
Linje 75A, 75B	0.2 km
Kastellet	**7 min**
Linje 13, 19	0.5 km
Lambertseter	**12 min**
Linje 1, 4	0.9 km
Nordstrand stasjon	**16 min**
Linje L2	1.4 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.5 km

Barnehager

Åssida barnehage (1-5 år)	**2 min**
63 barn	0.1 km
Nordseter barnehage (1-5 år)	**3 min**
52 barn	0.2 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barneh...	**3 min**
59 barn	0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Kastellet skole	6 min
Nordseter skole	9 min
SATS Lambertseter	14 min
EVO Lambertseter Senter	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

ENDEREKKEHUS (ANDEL)

Åssiden terrasse 38A, 1160 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Jung Bui
Kråkåsveien 9
1592 Våler
jungtb187@gmail.com
Tlf: +4745444601

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknikse anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:301, Bnr: 157
Hjemmelshaver:	DIDRIK ANDREAS MANTOR & ANNIKA MANTOR
Seksjonsnr:	7
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	26023 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:	Inntentes av megler ved salg
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggeår:	1981

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.12.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	DIDRIK ANDREAS MANTOR & ANNIKA MANTOR
Tilstede under befaringen:	DIDRIK ANDREAS MANTOR & ANNIKA MANTOR
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.

OM TOMTEN:
Eiet/felles tomt på ca. 26023m².
Opparbeidet med gressplen, asfalt, steinheller, parkeringsplasser, lekeplasser og beplanting.

OM BYGGEMETODEN:
Bolig fra 1981 oppført på betongsåle, antatt på fast grunn.
Yttervegger av bindingsverk, bekledd med liggende panel.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Takstoler av tre, tekket med asfalt takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår godt vedlikeholdt innvendig, og har fått mye oppgraderinger gjennom tiden.
Boligen har noen enkelte utbedringstiltak.
Som for mange eldre boliger, er det naturlige avvik fra dagens tekniske krav og standarder. Tilstandsgrader i denne rapporten er satt i henhold til gjeldende standard, kombinert med faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Bruken av boliger har endret seg betydelig over tid – særlig når det gjelder økt fuktproduksjon innendørs, blant annet som følge av mer omfattende bruk av våtrom og vaskemaskiner. Dette stiller høyere krav til ventilasjon og luftutskiftning for å forebygge fukt- og råteskader.

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i vedlagte dokumenter, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring.

ANNET:
Oppvarming
- Elektrisk.

Parkering:
- Egen parkeringsplass med El-billader, tilgang via felles garasjeanlegg.
- Felles gjeste parkeringsplass.

DOKUMENTKONTROLL:
- PropCloud.no
- Tidligere salgsprospekt.
- Dokumentasjon på utførte arbeid.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak/himling:
- Panel/spiler, malte plater.

Vegger:
- Malte palter, panel/spiler, fliser på baderom.

Gulv:
-Fliser i gang/entre, bad og wc, parkett.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1. etasje:
- Rørgjennomføring til bereder i vegg mot nabo, som er under trappen. Kan være avvik vedørende brudd på brann gjennomføringer.
- Knirk, riss på gulv. Takstmann anser som normalt.
- Gang/entre er ikke godkjent som våtrom iht. dagens bruk.
- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om oppgraderinger til dagens krav.

2.etasje
- Riss/skade/sprekker på dørkarm.
- Riss/sprekker på vegger/himling. Takstmann anser som normal tørke sprekker.
- Knirk på gulv. Takstmann anser som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:
2023:
- Nytt rekkverk i glass og håndløper i eik.
2022:
- Gjort om vann og avløp i kjøkkenbenk. Montert lekkasjestopper. Skiftet avløp til bereder.
2020:
- Oppussing av baderom, wc, gang og utearbeid.
- Varmekabler på baderom, wc og gang.
2019.
- Div. vedr. utskifting av v.v.bereder.
- Gulvsparkling av 2. etasje.

Boligens vedlikeholds historie.
Større vedlikehold i borettslaget:
2020 - Vedlikehold av garasjeanlegget.
2019 - Rehabilitert lekeplassen med nytt falldekke og nye lekeapparater.
2018/2019 - Rehabilitering av terrasseblokkene.
2016/17 - Rehabilitering av rekkehus, skifte av ytterkledning, etterisolering og skifte av vinduer og dører.
2015 - Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene. Rehabilitering av rekkehusene i Åssiden terrasse 48 og 24. Reparasjoner av terrasser og vedlikehold (24 stk). ITV anlegg i garasjen og ladestasjoner el-biler.
2014 - Reparasjon 27 terrasser. Reparasjon gesims terrasseblokkene. Ladestasjoner el-biler. Utskifting vinduer og dører (8 andeler).
2013 - Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22.
2012 - Etablering av avfallsbrønner.
2011 - Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.
2009/2010 - Rehabiliteringen av betongen på terrassehusene.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	57m²	6m²		71m²
2.Etasje.	49m²			
SUM BYGNING	106m²	6m²		71m²
SUM BRA	112m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etasje: Entré, hall m/trapp, wc, kjøkken og stue.
2.etasje: Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom.

BRA-e:

- Sportsbod på ca.6 m² i 1. etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

1. Etasje ble målt til sammen ca. 57,29m², avrundes til 57m².
2. Etasje ble målt til sammen ca. 48,97m², avrundes til 49m².
Terrasse bak ble målt til ca.37,44m², avrundes til 37m². Fremsiden ble målt til ca. 33,63m², avrundes til 34m²
Sportsbod ble målt til ca. 6,23m², avrundes til 6m².

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

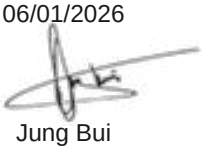
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

06/01/2026



Jung Bui

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.
Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:
- Begrenset tilgang for inspeksjon av dreneringen, det bemerkes at dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er antatt oppført på stabilt terreng.
Steinheller, impregnerte materialer, beplanting og gressplen rundt boligen.

Merknader:
- Synlige fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med liggende panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Skade/sprekker/flass på panel.
- Vedlikeholdsbehov.
- Stedvis ligger belistningene til vinduer/dører, helt ned på vannbrett/terrassebord. Dette kan det medfører til kapillært oppsug, samt videre utviklinger av skader.
- Terrassebord ligger tett mot veggpanel, noe som kan medfører råteskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdør inngangsdør fra 2016

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

Merknader:
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takstoler av trekonstruksjon.
Ytretekking med takpapp.

Merknader:
- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking, samt gjennomføringer over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.
- Det anbefales nærmere sjekk/kontroll rundt gjennomføringer.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1981

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Antatt undertak fra byggeår, yttertekking med takpapp.

Merknader:
- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking, samt gjennomføringer over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.
- Det anbefales nærmere sjekk/kontroll rundt gjennomføringer.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har både terrasse foran og bak i 1. etasje, terrasse bak er på ca.37m² og foran på ca. 34m².
Begge har både rekkverk mot naboen og veien.

Oppbygget på mark, med impregnerte materialer.

Merknader:
Påvist.
- Terrasse bord ligger tett mot veggpanel og inntil hverandre, noe som medfører at det er begrenset med lufting. Dette kan medfører til å begrense levetiden på materialene.
- Sprekker/riss/skader/svart sopp på terrassebord (hjemmelshaver opplyser om at svart sopp skal vasket bort før overtakelse)

7. Våtrom

7.1 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2020, innredet med:
- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap, speil med lys, innbygd badekar, vegghengt wc, mekanisk avtrekksvifte, spotter og glassvegg over badekar.

Merknader:
Påvist:
- Skade på flis til innbygd badekar.
- Sprekker i fuger.
- Svikt i underskapet, på grunn av utfelling for avløpsrør i vegg. Hjemmelshaver har gjort tiltak etter befaringen, med å sette opp et støtte bein under.
- Sprekk i dørterskel.
- Sopp/muggdannelse i silikon. (hjemmelshaver opplyser om at tiltak/utbedringer vil bli gjort før overtakelse)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med varmekabler og fliser, sokkel fliser på ca. 50mm.
Oppkant til dørterskel på ca. 35mm .

Fall mot oppmålt til sluk ved døråpning er ca. 13mm.

Merknader:
- Påvist bom/hulrom under fliser.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sveise membran fra 2020.
Fremlagt bilder og arbeidskontrakt på baderom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke gjort hullboring i vegg på et tilstøtende rom. Da det var tilgang fra tidligere hullborring.
Utført fuktkontroll/sjekk på kontrollerte steder med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Det bør ikke ses som at det ikke kan fore komme fukt i veggene.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:
- Synlige sveise membran under klemring til sluk.
- Det bemerkes med at arbeidskontrakten ikke er et dokumentasjon for membran utførelsen/kontroll. Det anbefales å innhente nødvendige dokumentasjon.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 1 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken fra 2019 av merke Ikea, innredet med:
- Glatte fronter, heltre benkeplate, enkel vask med et greps blandebatteri, stekeovn, koketopp med glassplate mot vegg, kjøl/fryseskap, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, lekkasje stopper og komfyrvakt.

Tak:
- Malte plater med spotter.
Vegger:
- Malte plater.
Gulv:
- Parkett med varmefolie.

Merknader:
- Påvist knirk/riss på gulv, sprekker i silikon mellom kjøkkenbenk og vegg.
Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

9. Rom under terreng

9.1 0

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, avløpsrør av plast.
Boligen har 2 stk. vegghengt wc.

Oppgraderinger anlegg til kjøkken i 2022
Hovedstoppekranen ble lokalisert og testet på befaringsdagen, tilgang under kjøkkenbenken. Ingen merknader.

Merknader:
- Ikke fremvist dokumentasjon på innebygget sisterne for wc.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Boligen har 2 stk. varmtvannsbereder på ca. 120L.
En under trappen, den er fra 2020 og den andre under kjøkkenbenken er fra 2018.

Merknader:
- Det er synlig montert lekkasje stopper rundt bereder under trappen, hjemmelshaver opplyser om at det også er montert lekkasje stopper til bereder under kjøkkenbenk.
- Bereder er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i . Uvisst alder/år.
Det var sist inspisert i 2019
Det var rengjort i 2019
Anlegget ble sist fornyet i 2019
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken fra 2019 og på baderom fra 2020. Samt naturlig ventilasjon via vinduene og dører.

Mekaniske avtrekk på baderom og kjøkken ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
- TG1 gir kun med balansert ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1981

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer, som er plassert i gang/entre.

Merknader:
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Det anbefales el- takst på anlegget.
- Samsvarserklæring for el-anlegget er ikke fremvist for takstmann.
- Fremvist samsvarserklæring for el- arbeid for montering av stikk/lys og varmekabler i bad til 2. etasje og inngangsparti i 1. etasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.
- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om oppgraderinger til dagens krav.

- Muntlig informasjon er gitt av oppdragsgiver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.
- Gang/entre brukes som vaskerom, rommet har ikke gulvsluk. Dermed er den ikke godkjent som våtrom.
- Fremlagt samsvarserklæring for El-arbeid, som gjelder montering av stikk/lys og varmekabler i bad 2.etasje og inngangsparti i 1.etasje.
- Kontakt megler for informasjon vedørende oppdaterte godkjente byggetegninger.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Boligen har romhøyde fra 2195mm og opptil ca. 2383mm i 1. etasje, 2. etasjen har romhøyde fra 2678mm og opptil 2914mm.
- Påvist nivå forskjell i gulv, opptil ca. 7mm i 1.etasje, og 6mm i 2. etasje.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Rørgjennomføringer mot nabo, da dette kan muligens være brudd på brannskille.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Takstmann anbefaler: - Vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen. - At merknadene må overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader Iht. alder på bygningsdelen, må en kunne forvente at enkelte bord må/bør skiftes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Takstmann anbefaler å ha luftspalte mot veggpanel og imellom. Samt jevnlige vedlikeholde. Dette vil skape lufting under terrassen, samt at det vil bidra å forlenge levetiden på bygningsdelen.
7.1.1	1 Overflate vegger og himling
	Merknader på flis, fuger, og terskel. Har ikke behov for strakstiltak. Sopp/muggdannelse i silikon kan utbedres med rens eller utskifting til ny silikon.

7.1.2	1 Overflate gulv
	Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Limet har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell. - TG2 gir på grunn av manglende dokumentasjon, det anbefales å innhente nødvendige dokumentasjon på innebygget sisterne for wc.
10.5	Ventilasjon
	Det er ikke behov for utbedringstiltak, og det er heller ikke krav til etablering av balansert ventilasjon.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mantor, Didrik Andreas	9578-5998-4-1449778	2025-12-17 19:28:33
Mantor, Annika	9578-5999-4-2913435	2025-12-17 19:31:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0659/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åssiden terrasse 38A, 1160 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Didrik Andreas Mantor, Annika Mantor

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6656879
Forsikret i: Protector AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av RENOVA Design AS i 2020: Oppussing av bad, WC og entre. Dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av RENOVA Design AS i 2020: Oppussing av bad. Alt fornyet. Dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RENOVA Design AS. Oppussing av bad, WC og entre i 2020. Dokumentasjon foreligger.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp utetak mellom bod og husvegg med egeninnsats i 2025. Nordlig terrasse bygd med egeninnsats av tidligere eier i 2019. I følge tidligere eier har følgende arbeid blitt utført av RENOVA Design AS i 2020: sørlig terrasse og belegningsstein.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier har EDA Elektro Data Oslo AS utført følgende arbeid: - Omtrekking av kabling - Bytting av EL-skap til jordfeilautomater - Nye kurser - Installert downlights i 1. og 2. etg - Nye kontakter /brytere - Varmefolie i 1.etg - Varmekabler i bad 2.etg, WC 1.etg og entre Elsikkerhetsdokumentasjon/Samsvarserklæring fra 2022 for bad 2.etg, WC 1.etg og entre 1.etg foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av EDA Elektro Data Oslo AS i mars 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lader installert i regi av borettslaget. PlugPay er borettslagets ladeoperatør for garasje fra 2025.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder kjøkkenbenk fra 2018 Rørhjelp AS. Varmtvannsbereder under trapp med Aquasafe system fra 2020 (RENOVA). Nytt vann og avløp i kjøkkenbenk, ny lekkasjestopper samt skiftet avløp til bereder høst 2022 av Comfort.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt glassrekkverk og håndløper i trapp, 2023 av Viken Rekkverk AS. Nytt vann og avløp i kjøkkenbenk + lekkasjestopper + skiftet avløp til bereder høst 2022 av Comfort.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Enkelte rekkehus og leiligheter har opplevd store vannansamlinger. Dreneringsarbeid utført i fellesarealer i 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Umiddelbart oppdaget lekkasje i rør under kjøkkenbenk i 2022. Førte til nytt rørsystem og ny lekkasjestopper (Comfort AS)

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Styret har tidligere informert om forsiktighet med hensyn til matavfall ute i forbindelse med rotter, men vi har aldri vært vitne til rotter eller andre skadedyr.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave (2022).

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Vi vet at det foreligger diverse utbedringsplaner i borettslaget med arbeidsstart 2027 som i utgangspunktet skal finansieres på annet vis enn økte fellesutgifter.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0659/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mantor, Annika	**2025-12-17**	**Mantor, Didrik Andreas**	**2025-12-17**

Identifikasjon

bankID Mantor, Annika

Identifikasjon

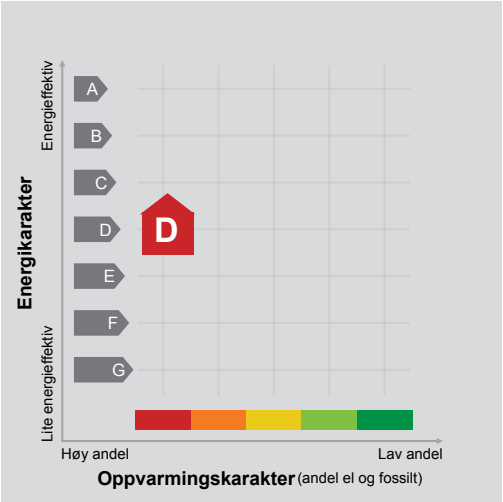
bankID Mantor, Didrik Andreas

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Åssiden terrasse 38A
Postnummer	1160
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	645
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80860641
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190113
Dato	14.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åssiden terrasse 38A	80860641	H0101	0	0	61

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1981

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	89 m²
Areal tak	55 m²
Areal gulv	50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	181,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.3.2025

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 142 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 130 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 130 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 130 kWh/år

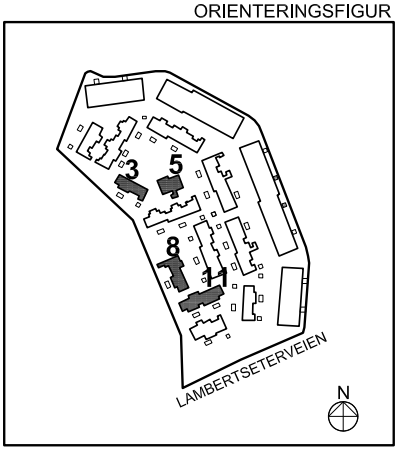
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Reguleringsplan for Åssiden terrasse 2-48c, Kastellet

Juridisk bindende tegninger, tilknyttet bestemmelse p.1.1.11

Leilighet type 4C. Bygg 3, 5, 8 og 11.

ORIENTERINGSFIGUR

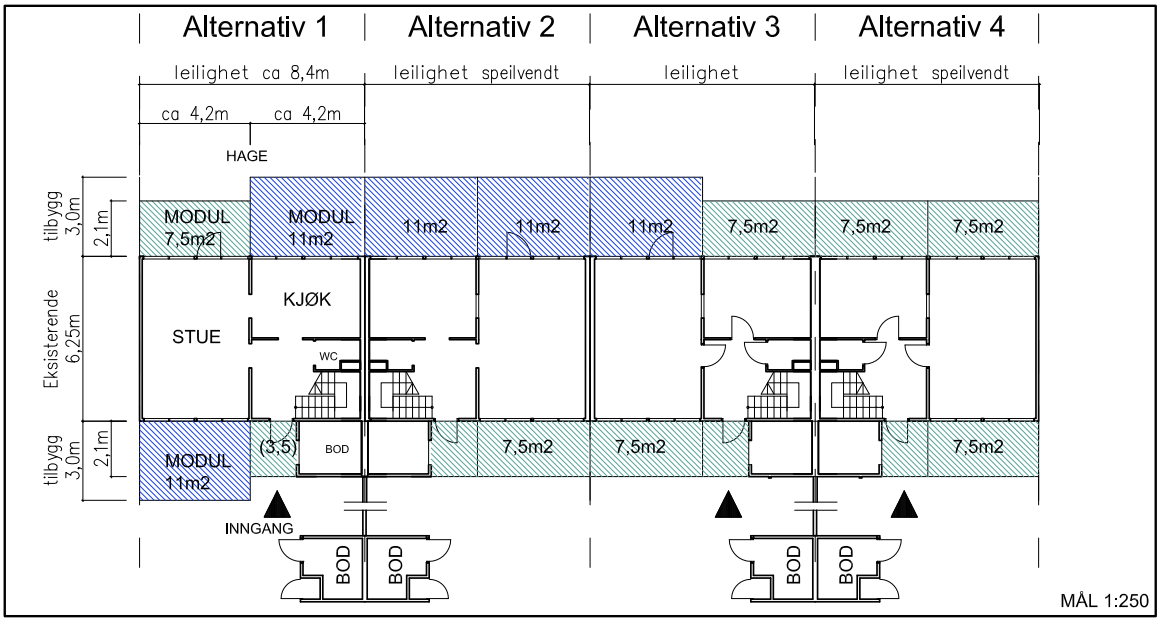


Åssiden Terrasse 38a-d, 40a-c, 46a-b og 48a-c.
Leilighetene finnes i rettvendt og speilvendt versjon.
Maksimal utbygging er 37,5m2 BRA/leilighet.
Innbygging av inngangsparti (3,5m2) gir ikke tillegg i BRA.

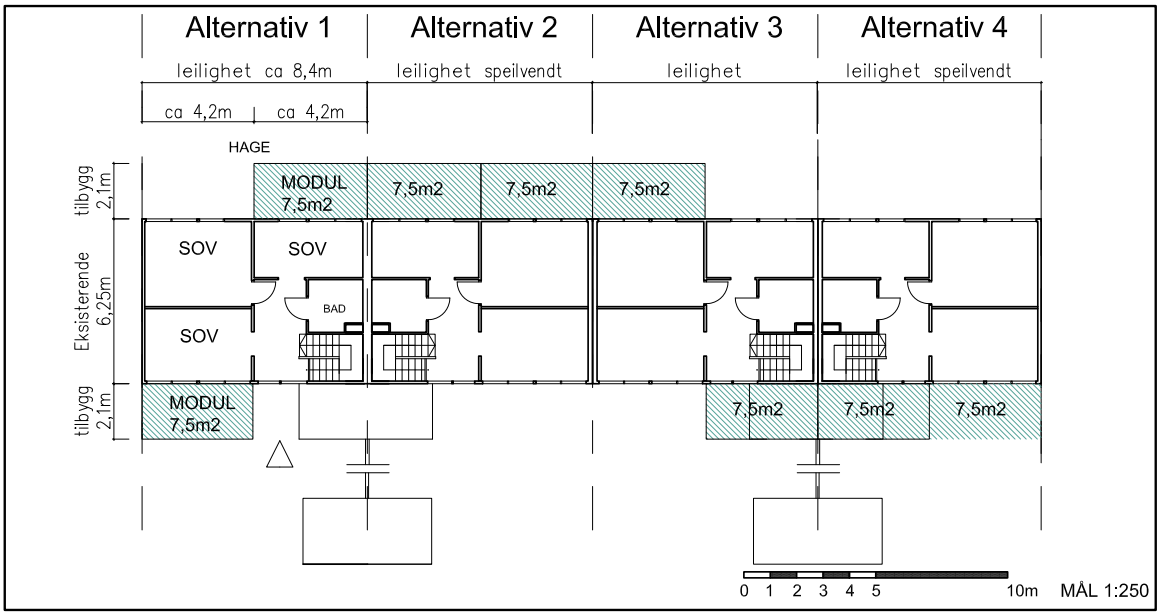
Tilbyggene skal bestå av hele moduler med bredde ca 4,2m og dybde 2,1 eller 3m. I tillegg kan inngangspartiet bygges ut med 2,1m. Det kan bygges ut færre moduler innenfor et alternativ enn det som er vist.

Alle alternativer for 1.etasje kan kombineres med alle alternativer for 2.etasje, innenfor maksimalt areal, men det er ikke tillatt å bygge ut 2.etasje dersom arealet under ikke er bygget ut, eller bygges ut samtidig.

ALTERNATIVE TILBYGG 1.ET. PLANER.



ALTERNATIVE TILBYGG 2.ET. PLANER.



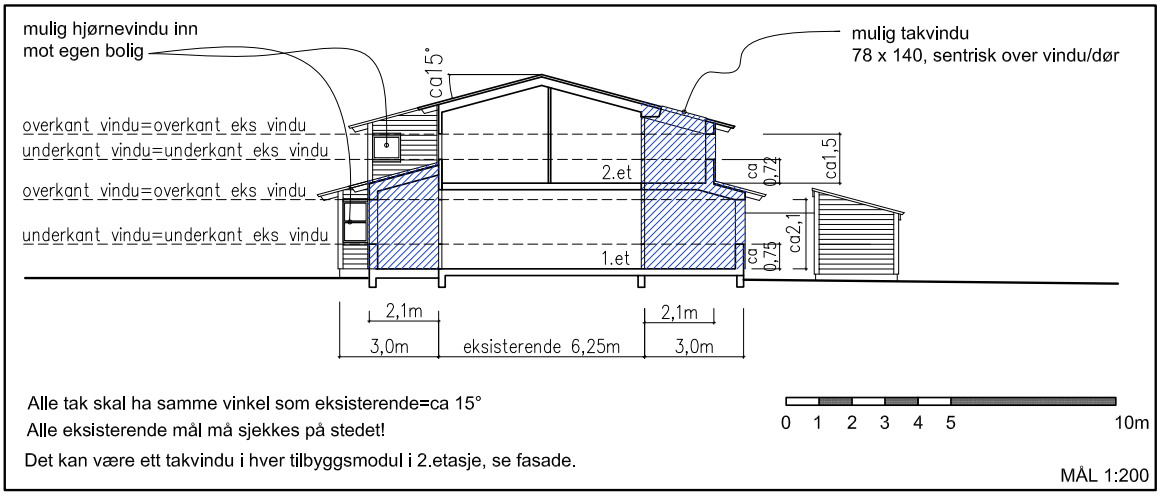
01.03.19

Reguleringsplan for Åssiden terrasse 2-48c, Kastellet

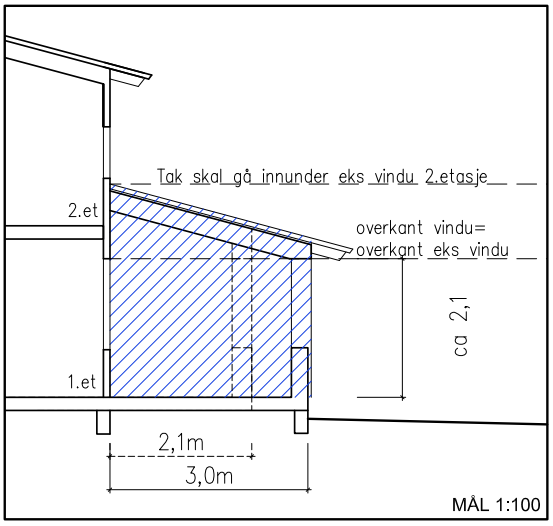
Juridisk bindende tegninger, tilknyttet bestemmelse p.1.1.11

Leilighet type 4C. Bygg 3, 5, 8 og 11.

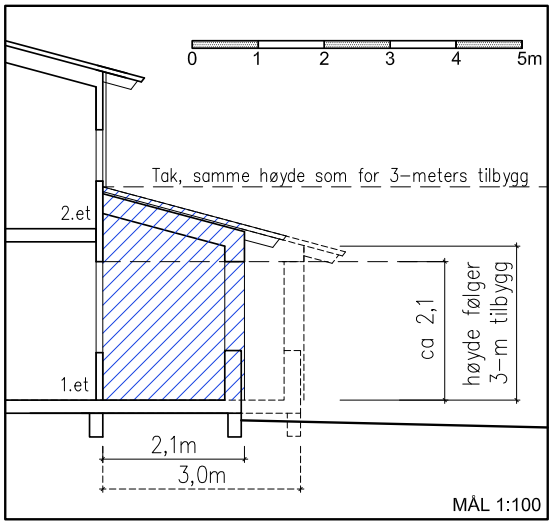
PRINSIPP-SNITT (alternativ 1 for begge etasjer)



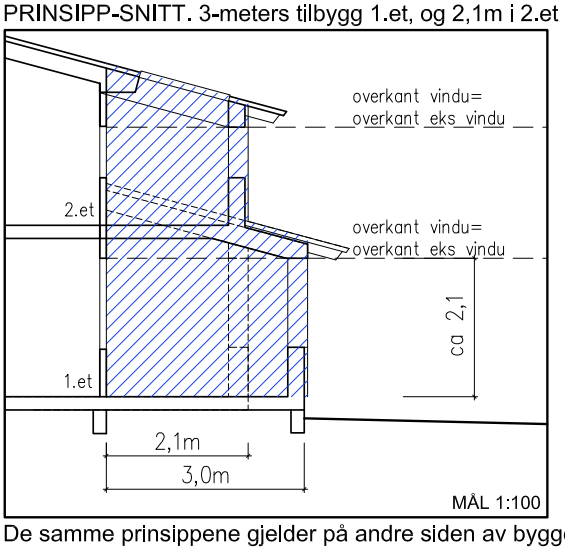
PRINSIPP-SNITT. 3-meters tilbygg 1.etasje



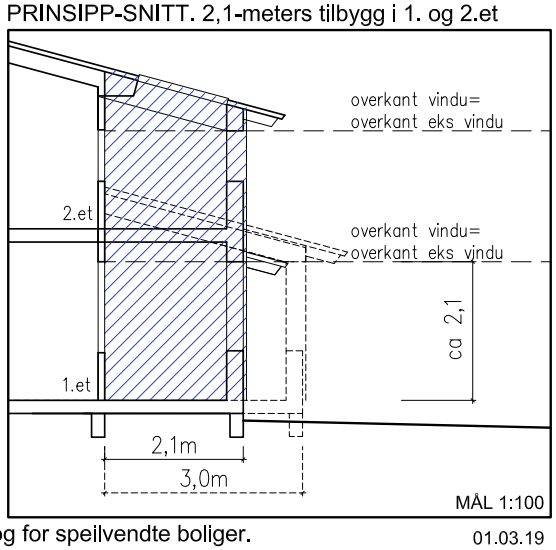
PRINSIPP-SNITT. 2,1-meters tilbygg 1.etasje



PRINSIPP-SNITT. 3-meters tilbygg 1.et, og 2,1m i 2.et



PRINSIPP-SNITT. 2,1-meters tilbygg i 1. og 2.et



De samme prinsippene gjelder på andre siden av bygget, og for speilvendte boliger.

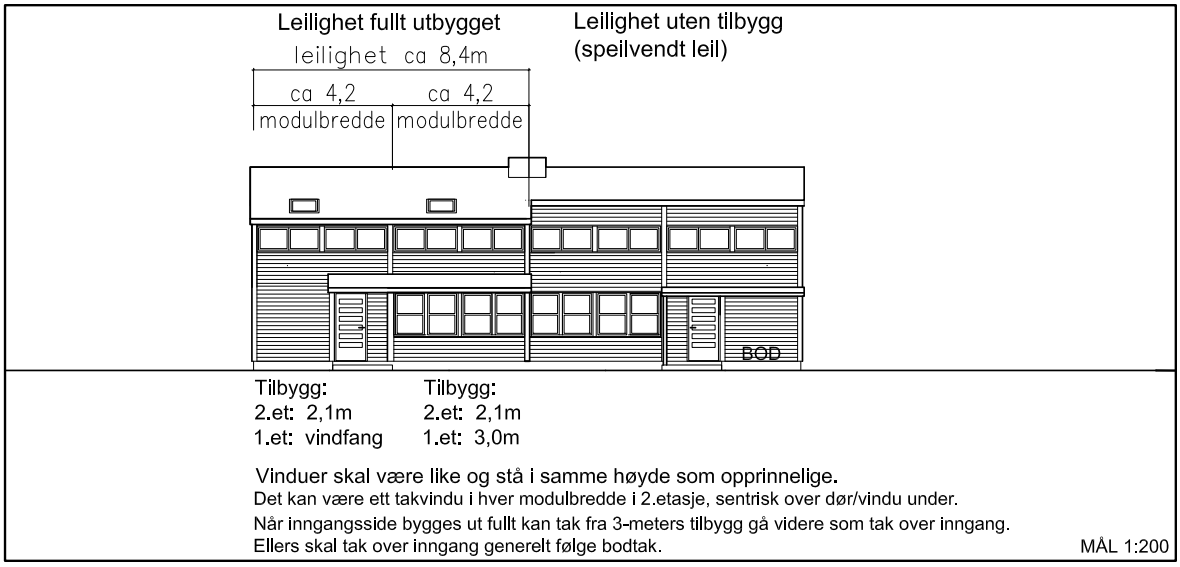
01.03.19

Reguleringsplan for Åssiden terrasse 2-48c, Kastellet

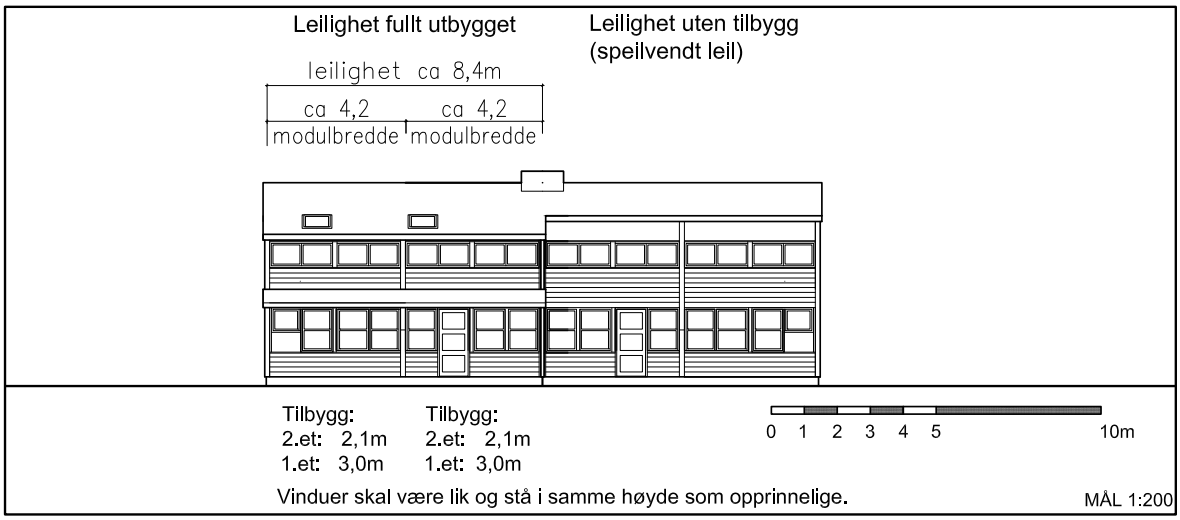
Juridisk bindende tegninger, tilknyttet bestemmelse p.1.1.11

Leilighet type 4C. Bygg 3, 5, 8 og 11.

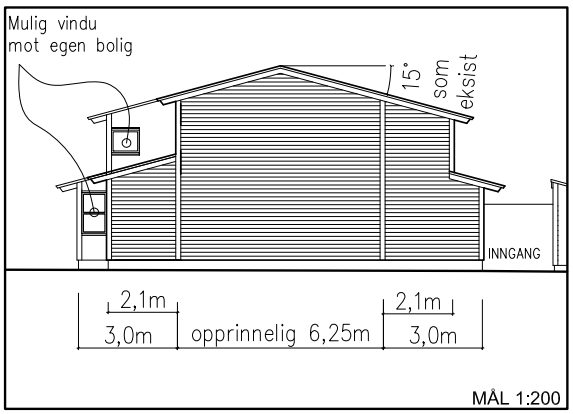
FASADE INNGANGSIDE



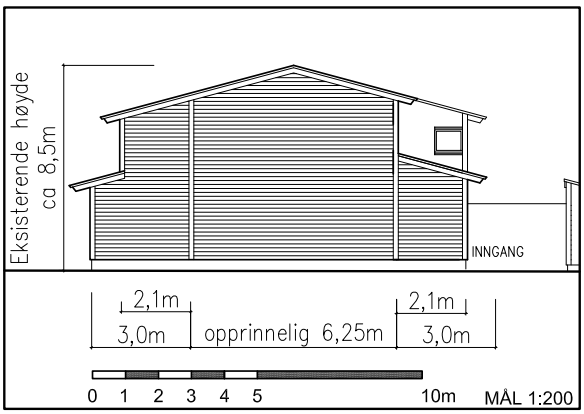
FASADE HAGESIDE



FASADE GAVL, FULLT UTBYGGET HAGESIDE



FASADE GAVL, FULLT UTBYGGET INNGANG-SIDE



01.03.19

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Klara Brandrud
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0659/25 . Vår ref.: 0488-1-1016 Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ÅSSIDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948973693
Andelseier:	Mantor, Didrik Andreas
Medeier:	Mantor, Annika
Leilighetsnummer:	1016
Adresse:	Åssiden Terrasse 38 A, 1160 OSLO
Andelsnummer:	61
Gnr.	157
Bnr.	645

Borettsinnskudd: Kr. 188 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987219710
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	57 085 709,00
Innfrielsesdato:	01.01.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 463,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	80,00	109,28 fra 01.01.2026
Eiendomsskatt	503,00	
Kabel-tv	225,00	276,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	6 655,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 232,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 032,-
Annen formue:	17 414,-
Gjeld:	333 284,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987219710
Restsaldo:	327 396,58
Kapitalkostnader:	1 941,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327 396,58,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: assida@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 488
ÅSSIDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSSIDA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/488

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSSIDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

Forslag til vedtak

Heidi W. Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen

Forslag til vedtak

Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0488 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse av honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Roy Hagen

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

- Giselle Turid Jensen
- Tove H. Elshøy

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

- Truls Evensen

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

- Harald Graf-Andresen
- Kristoffer Paul Rosmo

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

- Andreas Langseth
- Lene Dahler

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Roy Hagen

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

- Berit Christensen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen:

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

Kontaktinformasjon Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Åssida Borettslag

Borettslaget består av 205 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer: 157/645

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

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

Åssida Borettslag har en fast ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon Styrets arbeid

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

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

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

Skader på rekkehustak ble utbedret av Hadeland Membranservice høsten 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

2023

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

2022

Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.

2021

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

2021

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

2021

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

2020

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

2020

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

2020

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

2019

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

2019

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

2017

Avsluttet rehabilitering av rekkehusene.

2016

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

2015

Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene

2015

Rehabilitering av rekkehus i Åssiden 48 og 24

2015

Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk)

2015

ITV anlegg i garasjen

2015

Ladestasjon for el-biler

2014

Reparasjon 27 terrasser

2014

Reparasjon gesims terrasseblokkene

2014

Ladestasjoner El-biler

2014

Utskifting av vinduer / dører (8 leil)

2013

Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22

2012

Etablering av avfallsbrønner

2011

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

2009 -2010

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

2007

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

2006

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

2004

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

2003

Oppgradering og ombygging av velferdsrommet i ÅT 2-4.

2001

Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.

2000

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

1999

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

1998

Oppgradering av uteplasser og lekeplassen.

Til generalforsamlingen i Åssida Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	20	89 301 401	89 301 401
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Åssida Borettslag

Roy Hagen	Giselle Turid Jensen	Anders Daae
Berit Christensen	Truls Evensen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-39 748**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSSIDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948973693
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår borettslagets rådgiver Heidi W. Svendsen

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi W. Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Dyb Kraglund og Ingar Johannes Stenersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse av honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 6000

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar til valgkomiteen settes til kr 6000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Roy Hagen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roy Hagen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tove H. Elshøy (59 stemmer)
Giselle Turid Jensen (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove H. Elshøy
Giselle Turid Jensen

'Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Truls Evensen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Truls Evensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Graf-Andresen (58 stemmer)
Kristoffer Paul Rosmo (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Graf-Andresen
Kristoffer Paul Rosmo

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Dahler (56 stemmer)
Andreas Langseth (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lene Dahler
Andreas Langseth

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Roy Hagen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roy Hagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Christensen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Christensen

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Ivar Dyb kraglund /s/	Ingar Johannes Stenersen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 488
ÅSSIDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSSIDA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/488

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

"Hei,

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

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

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

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

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

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

ANALOGE STEMMESEDLER
Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må ta bilde/scanne stemmesedlene, og sende disse til rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning på følgende e-postadresse:
heidi.svendsen @obos.no, alternativt levere i styrets postkasse innen 18/9 kl. 09.00

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSSIDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingar J. Stenersen og Ivar Dyb Kraglund velges som protokollvitner

---

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅSSIDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948973693
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingar J. Stenersen og Ivar Dyb Kraglund velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

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

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Ingar J. Stenersen /s/	Ivar Dyb Kraglund /s/

HUSORDENSREGLER for ÅSSIDA BORETTSLAG

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

Generelt

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

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

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

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

Overlating av bruken til andre

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

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

Alminnelige husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spesielt for terrasseleilighetene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilder og planter i oppgangene

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

Bruk av vaskeriene

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

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

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

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

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

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

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

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

Søppel

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

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

Grøntanlegg/fellesområder

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

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

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

Parkering/kjøring

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

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

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

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

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

Styret har fullmakt til å bestemme hvordan ordningen skal administreres.

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

Bruk av garasjen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannforebyggende sikkerhet

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

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

Utbygging

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

Dyrehold

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

Brudd på husordensreglene

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

Endringer av husordensreglene

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

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk ståwr i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Vindfang
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Åsbiden terr. 38 A,B,C	Gnr.157, bnr.1 m.fl.	84/1837

Byggherre

OBOS
Hammersborg torg 1 B

0179 OSLO 1

AS/lw

Ansvarshavende

Tømrerm. Stein Erik Mølmen
Styri

2080 EIDSVOLL

Dato 24.1.1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

SKI. C-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 11 50 60

KOPI

Oslo, den 03.12.82

SO/ISH

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 157, bnr. 645, rekke C 8, Åssiden terrasse 38 A-D, Oslo 11

Journalnr.
78/2701

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.11.82

Bygningens art
Rekkehus med boder

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark.ne Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Hølandsgata 22, Oslo 6

Ansvarshavende
O.ing. R. Bergwitz-Larsen, c/o Stiansens Entrepr.forretning, Hoffsveien 30, Oslo 2

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

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

For bygningssjefen

Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

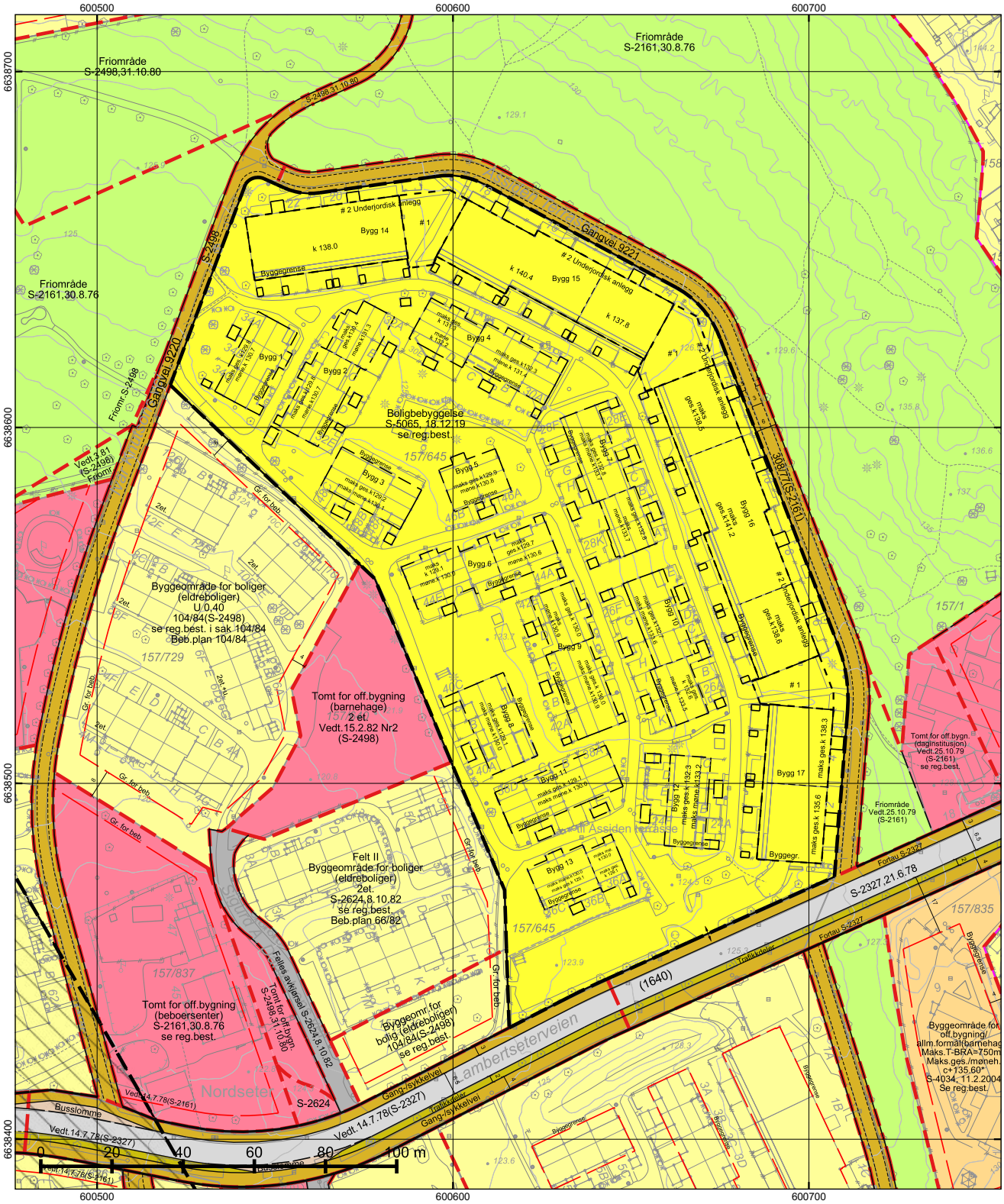
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149771/ 86522349
Deres ref.:
Adresse: Åssiden terrasse 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/645

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

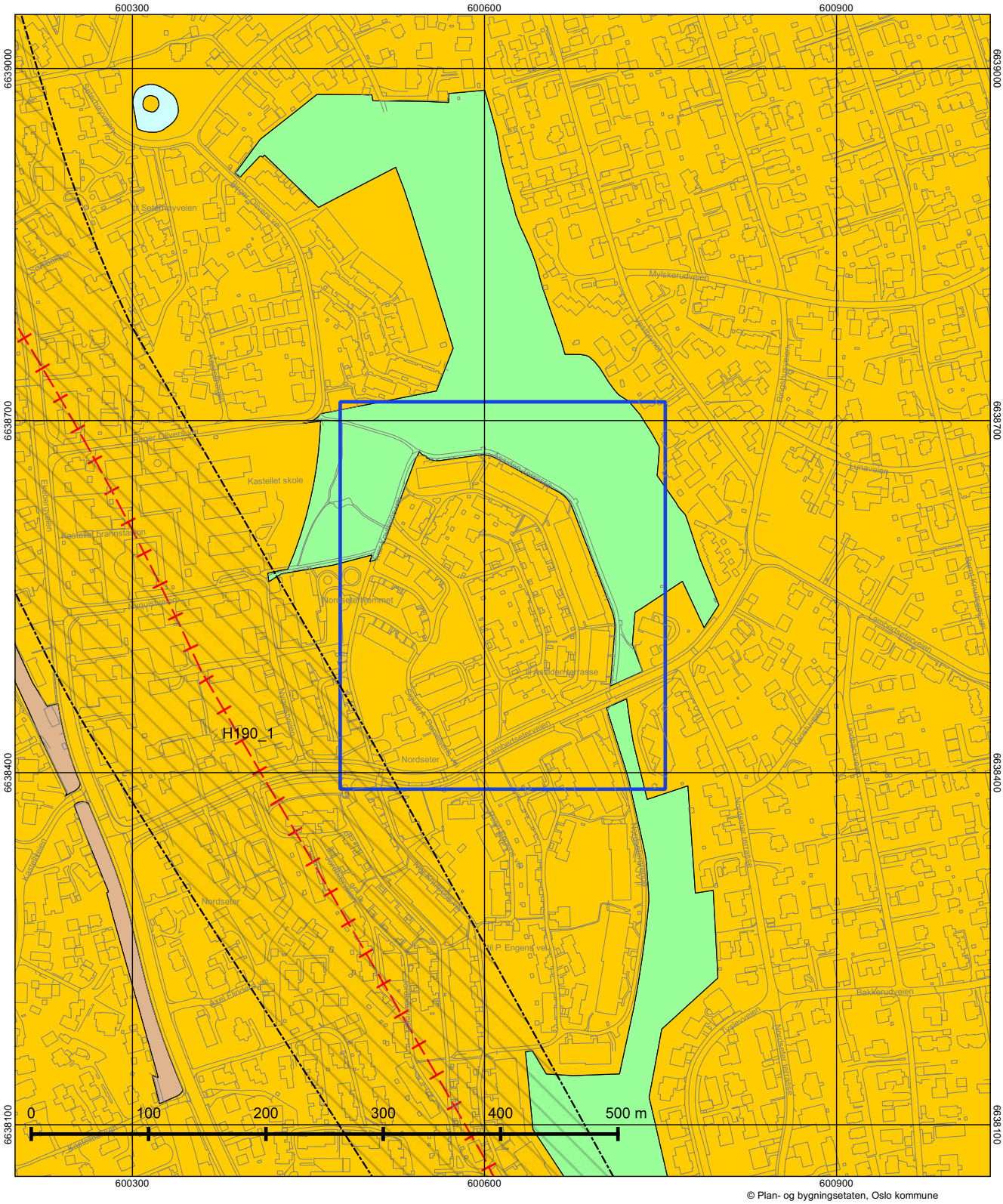
PlottID/Best.nr: 149771/ 86522349
Deres ref.:
Adresse: Åssiden terrasse 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/645

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149771/86522349
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5065

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Åssiden terrasse 2-48 C

Vedtaksdato: 18.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201517492

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5065 18.12.2019

Reguleringsplan for Åssiden terrasse 2-48 C

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr. 157, bnr. 645

Kartnummer OSO-201517492 og datert 06.12.2018

Planens hensikt

1. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelser av eksisterende leiligheter og å opprettholde og styrke områdets kvaliteter.

2. Formål er uendret; bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, med tomannsboliger, rekkehus og terrasseblokker.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Fellesbestemmelser for bolig og anlegg/bebyggelse

1.1.1 Utnyttelse og bruk

Maksimal tillatt utnyttelse er 31 200 m^2 BRA.

1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser og regulerte høyder, som vist i plankart.

1.1.3 Adkomst

Området skal ha adkomst fra Lambertseterveien, som vist med pil på plankart. Innkjøring til parkeringskjeller og parkering på terreng skal avvikles i området ved adkomsten.

1.1.4 Utearealer

- Uteareal på terreng, som ikke disponeres av andelseiere eller benyttes til gangveier, kjøring, parkering eller fysiske installasjoner skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer
- Utearealene skal gis god terrengtilpasning, med tilbakefylling av masser, bevaring av tregrupper og nyplanting av vegetasjon. Eksisterende større trær skal gis særlig beskyttelse. Trær som må felles skal erstattes ved nyplanting.

1.1.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA. Minimum 75 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Minimum 50 % av minste uteoppholdsareal (MFUA) skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk og for ulike aldersgrupper.

Ved utvidelse av eksisterende leiligheter i henhold til denne plan skal uteoppholdsarealet opparbeides i henhold til vedlagte juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 31.10.2018.

1.1.6 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for ev. større tiltak enn utvidelse av eksisterende leiligheter i henhold til denne plan skal det for planområdets felles uteareal innsendes en ny utomhusplan i målestokk 1: 500. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomta skal opparbeides som uteoppholdsareal og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær,

beplantning og grønne vegetasjonsflater. Planen skal dokumentere: sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for bil og sykkel, oppstillingsplass for brannbil og håndtering av overvann og renovasjon. For mindre tiltak som ikke endrer felles utomhusareal kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen for større tiltak før midlertidig brukstillatelse til større tiltak gis.

1.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil
Fra 0,8 til 0,9 plasser pr. 100 m2 BRA bolig.

Sykkel
Det skal være minst 380 sykkelparkeringsplasser. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg. I tiltak som medfører minst 30 sykkelparkeringsplasser skal det settes av arealer til service for sykkel.

Antall p-plasser tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo gjelde.

1.1.8 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

1.1.9 Støy

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12.

1.1.10 VA-ledninger

Ved innsending av rammesøknad skal det foreligge uttalelse fra VAV som avklarer tilstrekkelig avstand til VA-ledning.

1.1.11 Utforming av bebyggelse

Fellesbestemmelser for utforming av bebyggelse

Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ved utvidelse av eksisterende boliger skal takvinkel, vindusformater- og inndeling, materialer og detaljering være som for eksisterende bygning, der annet ikke er vist spesielt i de vedlagte juridiske tegningene, datert 01.03.2019.

Tomannsboliger og rekkehus, Bygg 1-13

Utforming og høyder

Bygningene skal ha saltak, med 15 grader takvinkel. Maksimale høyder for møne og gesims er bestemt ved koter på plankart. Eksisterende bygninger tillates bygget ut som nærmere bestemt i punktet under og i vedlagte juridisk bindende tegninger.

Utvidelser av eksisterende tomannsboliger og rekkehusleiligheter

- Leilighetsskillevegger og midtvegger i leilighetene er bærende og dette konstruktive prinsippet skal videreføres ved tilbygg.

Terrasseblokker, Bygg 14-17

Utforming

Blokkene skal ha flate tak. Takoppbygg tillates ikke. Eksisterende bygninger tillates bygget ut som nærmere bestemt i punktene under og i vedlagte juridisk bindende tegninger.

Utvidelser av eksisterende blokkleiligheter

- Alle utvidelser skal være innenfor eksisterende konstruksjoner, i full dybde, som vist i juridisk bindende tegninger.
- Materialer, detaljer og farger skal være som for eksisterende bygning.
- Ved utvidelser på bakkeplan på terrassesiden flyttes eksisterende boder i tråd med byggegrenser vist på plankart. Boden skal ha samme størrelse og form som eksisterende bod.
- Ved utbygging på inngangssiden skal vinduer ha format og plassering som de i opprinnelig fasade.
- Innglassing av terrasser skal være uisolert. Der det ikke er balkong over skal også taket være av glass.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

2 Bestemmelsesområde BG #1 (utearealer på lokk)

Det tillates utvendige trapper med overbygg ned til parkeringskjeller mellom blokkene innenfor bestemmelsesområde BG #1.

3 Bestemmelsesområde BG #2 (underjordisk parkeringsanlegg)

Kjelleren skal ligge under terreng og terrenget over skal utformes som områdets felles uteareal.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første søknadspliktige tiltak i henhold til denne plan, skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 31.10.2018.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Juridisk bindende illustrasjonsplan, datert 31.10.2018

Juridisk bindende tegninger, datert 01.03.2019

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 440. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.01.2020

Petter Hval, bem.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0659/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åssiden terrasse 38A 1160 OSLO
Matrikkel: Gnr 157, bnr 645 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Torbjørn Skjelde
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
t.skjelde@nordvikbolig.no
932 61 665



Klara Brandrud
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
k.brandrud@nordvikbolig.no
930 41 660

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: