NORDVIK

Åsbråtstien 14C

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Åsbråtstien 14C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Andre vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026









Nøkkelinformasjon

Tre roms - varmtvann og fyring inkl. - terrasse ca.36 kvm. - to innganger - noe oppgraderingsbehov - barnevennlig - populær beliggenhet m.m.

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**4 208 100,-**
Fellesgjeld	**449 241,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 023,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en spenneden tre roms andelsleilighet

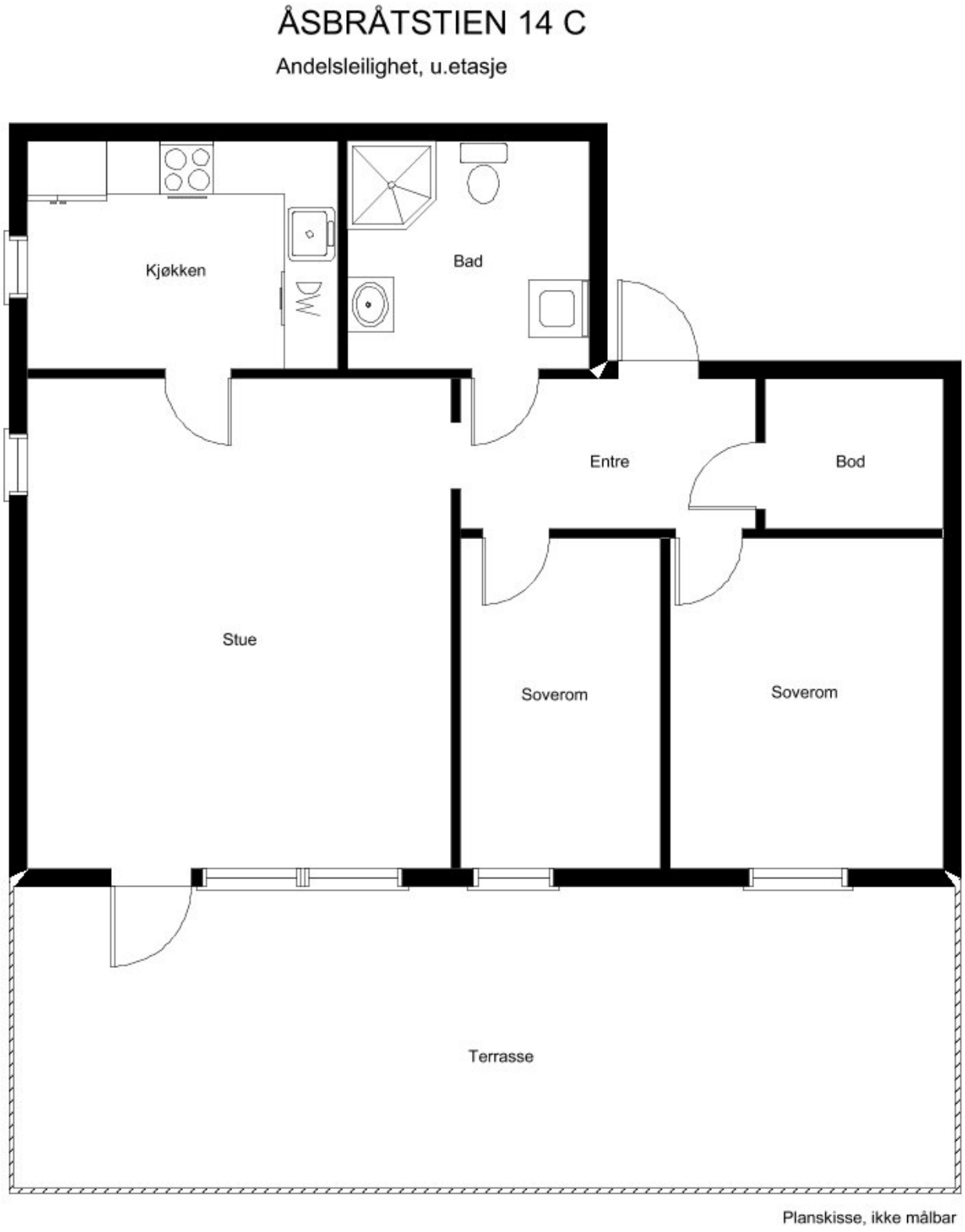
Boligen ligger i u.etg.og inneholder følgende:
entré/gang
bad/WC
innebod
soverom I
soverom II
stue
kjøkken
markterrasse på ca 36 kvm.

I tillegg disponerer boligen:
utebod på ca.36 kvm.

Velkommen til Åbsråtstien 14 c.

Planløsning

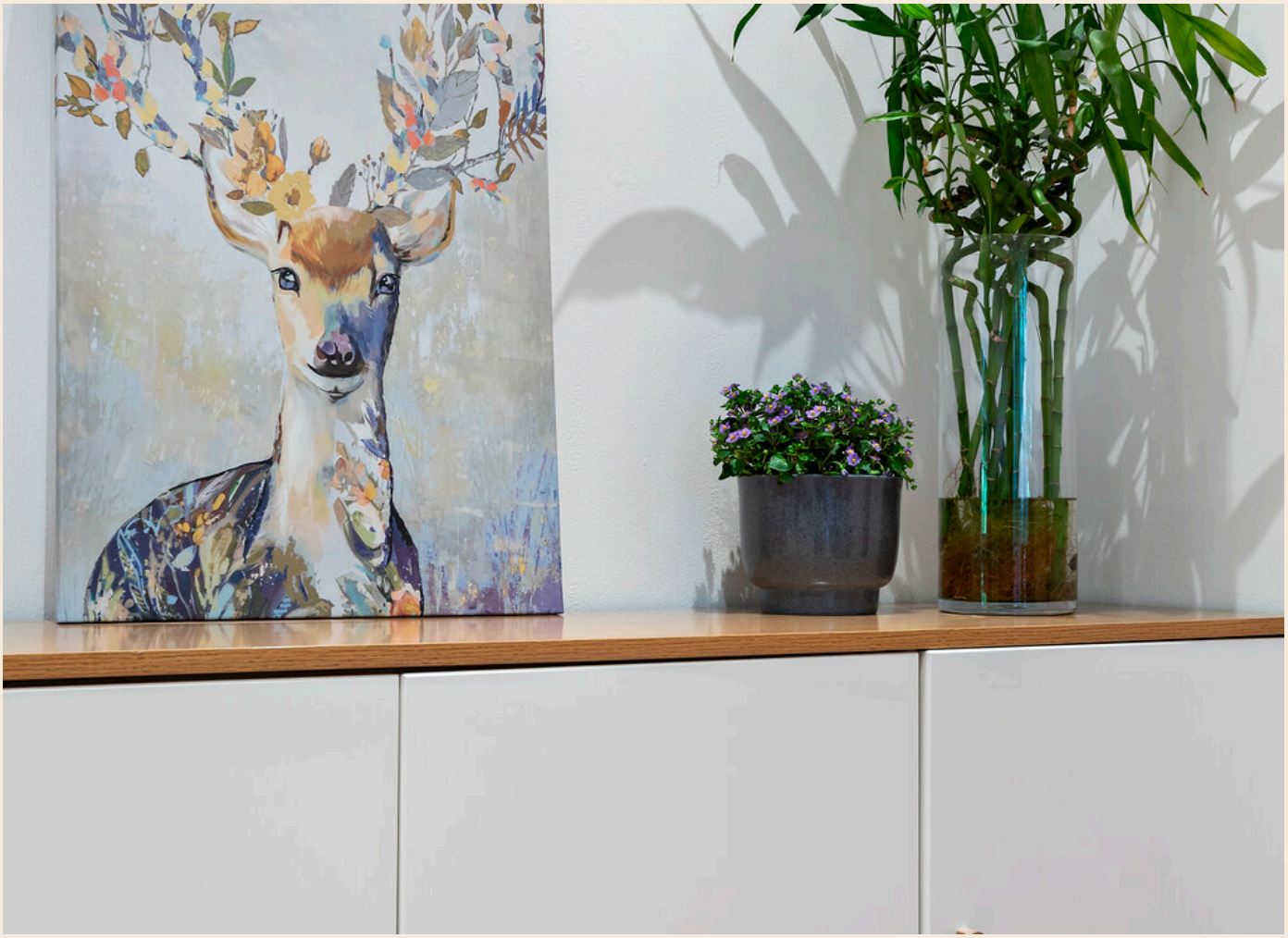
1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 79 kvm




































SAMSUNG














HOLMLIA CENTER
Ammen





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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0400/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsbråtstien 14C, 1251 OSLO
Gnr 191, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 121 i Åsbråten Borettslag, org.nr. 948608936

Selger
Delbrin Asaad

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 758 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 768 359,- (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.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
U.etg.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/gang, bad/WC, bod, soverom I, soverom II, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger

Innhold
- entré/gang
- bad/WC
- innebod
- soverom I
- soverom II
- stue
- kjøkken
- markterrasse på ca 36 kvm.

Standard
Kjøkken: Fra 2008: Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benkeplate. Innredning er slitt og noe fuktskadet. Slitasje og fuktskade kan medføre redusert levetid for kjøkkeninnredningen. TG2.

Bad/WC: Fra 2009: Baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett. Fliser på gulv og vegger. Takess i himling. Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegger og hull etter tidligere utstyr i veggfliser. Dette kan medføre redusert fuktsikkerhet og risiko for fuktskade i veggkonstruksjonen. Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringene og tette hull etter tidligere utstyr på
en fuktsikker måte. Mange sprukne og «løse» gulvfliser. Sprekkdannelser og løse fliser medfører redusert funksjon og levetid på gulvflisene og kan medføre risiko for videre skade på fliser og fuger. Det er misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger, noe som kan indikere høy fuktbelastning.Observerte avvik:

Riss/sprekker i flis, bom (hulrom) under flis, misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. Det er ikke dører på dusjkabinett.Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere, da dette er plassert under dusjkabinett. TG2.

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, malt strie og tapet.
Himling: Takess

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Parkering
Felles utendørs biloppstillingsplass i borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se disse punktene i egenerklæringsskjema:

2.0: 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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DVS Entreprenør AS

11: Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: sprekker på noen av fliser på gulve på badet.

12: 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: gammelt gulv i stuen og soverom.

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: fukt i veggen på kjøkken. har gitt beskjed til Styret om feilen

Bygningssakkyndig
Takstmann Roy Bekkesletten AS

Byggemåte
Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming
Sentralfyring med radiatorer

Informasjon om strømforbruk
Estimert forbruk ligger på 10 799 kwh for 2026, men dette vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 023,- pr. mnd.
Inkluderer: Husleien inkl. bl.a.: Varmtvann, fyring, byggforiskring, komm. avg., internett/TV m.m.

Kommunale avgifter
Inngår i huseleien

Andre utgifter
I tillegg til huseleien løper bl.a.: Strøm, innbo m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 063 768,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 255 073,- pr. 2025

TV/Internett/Bredbånd
Inkuldert i husleien.

Borettslaget

Om borettslaget
Åsbråten

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Parallellavklares. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Gebyret betales av kjøper uavhengig om retten benyttes eller ei. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det

foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 449 241,-pr. 11.08.2026

Lånenummer: 90527207605, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 323
Saldo per 05.06.2026: 94 852 245
Andel av saldo: 408 270
Første termin: 30.05.2025Første avdrag: 30.05.2026 (siste termin 30.04.2053)
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.05.2026.

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter
gjeldende bestemmelser fastsatt av
finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine
felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 618,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Må godkjennes av styret

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92795235

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 39 254 kvm (Eiertomt)
Pent opprabeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Radonmåling
Det er montert radonbrønn/radonsug i leiligheten. Anlegget er montert før nåværende eier overtok, og det foreligger ikke informasjon om anleggets funksjon eller tidligere radonmålinger. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass, "nye Holmlia Senter", Ingierstrand, Hvervenbukta m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av blokk- og småhus bebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.
Kun et avvik, og det er utvidet terrasse.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 875,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging -kr.19.900 kr. 0,-
Visningshonorar pr stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 3 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 3 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (kfr takstmann) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 812,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsbråtstien 14C

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rosenholm skole (1-7 kl.)	284 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Lusetjern skole (1-7 kl.)	243 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	321 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	276 elever, 17 klasser	25 min 🚶 2 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	340 elever, 19 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	10 min 🚗 5.6 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	16 min 🚗 8 km

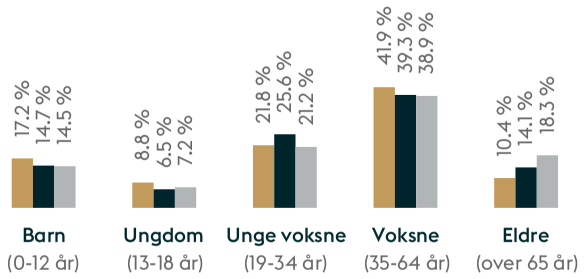
Offentlig transport

Vestskrenten	Linje 19N, 79, 80E	1 min 🚶 0.1 km
Holmlia stasjon	Linje L2, L2x	19 min 🚶 1.5 km
Ljabru	Linje 13, 19	8 min 🚗 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 12.6 km
Oslo Gardermoen		50 min 🚗

Barnehager

Åsbråten barnehage (0-5 år)	55 barn	6 min 🚶 0.5 km
Vestskrenten idrettsbarnehage ...	84 barn	7 min 🚶 0.6 km
Åstun barnehage (0-5 år)	53 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvervenbukta/Åsbråten	2 031	841
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

⚽ Åsbråten balløkke	1 min 🚶
⚽ Dyretråkket balløkke, grus	3 min 🚶
⛷ Holmlia Bad	15 min 🚶
⛷ Lia Trening	18 min 🚶

«Deilig natur rett utenfor døren din og stille og rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

Støynivået
Lite støynivå 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 2026

Åsbråtstien 14 C
1251 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1983
BRA:	79 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	14	1	1

Supertakst

GNR: 191 BNR: 85 ANR: 121

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Åsbråtstien 14 C
1251 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - konstatert fuktskade Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning er slitt og noe fuktskadet.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Det er for små luftespalter under dørblader.
Våtrom - Overflate vegg/himling	Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegger og hull etter tidligere utstyr i veggfliser.
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - bom (hulrom) under flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - det er ikke dører på dusjkabinett.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innerdører	Baderomsdør noe fuktskadet. Kjøkkendør subber noe i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe slitasje og fuktsvellinger i laminatgulv.
Overflater på innvendige himlinger	Det er enkelte merker i himling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Ventilasjon	Avtekksventil er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ikke etablert luftespalte i dør.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Terrassen er utvidet.

Radon

Det er montert radonbrønn/radonsug i leiligheten. Anlegget er montert før nåværende eier overtok, og det foreligger ikke informasjon om anleggets funksjon eller tidligere radonmålinger.
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	**4.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Delbrin Asaad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Roy Bekkesletten**	Telefon:	**41624600**
Firma:	**Takstmann Roy Bekkesletten AS**	Epost:	**roy@bekkesletten.no**
Tittel:	**Tømrermester**	Adresse:	**Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Fremtind**		



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
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.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsbråtstien 14 C, 1251 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**191**	Bruksnr:	**85**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**121**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**74**	**74** Entré/gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,27 m.	**0**	**0**	**36**
Bakkeplan	**5**	**0**	**5** Utebod.	**0**	**0**
Totalt m²	**79**	**74**	**5**	**0**	**36**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng — TG-3

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Konstatert fuktskade

Angi måleresultater av fuktmåling

Treverk: Våt, ca. 30%.
Det er også registrert maksimalt utslag med søkefunksjonen i gulvet.

Oppsummering — **TG-3**

Det høye fuktinnholdet medfører risiko for fuktrelaterte skader, herunder utvikling av mugg- og råteskader over tid.
Laminatgulv på kjøkken er fuktskadet.
Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon.
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon, da eventuell fuktpåvirkning fra grunn og grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser og iverksette nødvendige tiltak.
Det anbefales laminatgulv på kjøkken skiftes.
Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger kan hindre uttørking og gi økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Balkong, terrasse, platting: Terasse — TG-1

Type	**Terrasse**

Delvis overbygd treterrasse. Størrelse ca 36 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrassen er fra 2025.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Malt ytterdør med trekarm.
Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer.
Balkongdør med 3-lags glass og trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

2 vinduer er fra 2008.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering — **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er nådd på opprinnelige dører og vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftinger på sikt.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benkeplate.

Kjøkkeninnredning er fra 2008, ifølge tidligere prospekt og malt i 2026.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning er slitt og noe fuktskadet. Slitasje og fuktskade kan medføre redusert levetid for kjøkkeninnredningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre eller skifte skadde deler ved behov.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Terrassen er utvidet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Radon	
Det er montert radonbrønn/radonsug i leiligheten. Anlegget er montert før nåværende eier overtok, og det foreligger ikke informasjon om anleggets funksjon eller tidligere radonmålinger. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.	

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Lufting av kloakk over tak er ikke verifisert ved visuell befaring av tilgjengelige takflater.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse
Automatsikringer. 5 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæring.
Det er noe manglende samsvar mellom kurser og kursfortegnelse.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på radiatorer og radiatorrør er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelige radiatorer og radiatorrør bør vurderes utskiftet.	

6.10 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Det er for små luftespalter under dørblader. Luftespaltene i dørene er mindre enn anbefalt for rommenes ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere større luftespalter under dørblader.	

6.11 Våtrom TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Bad er fra ca 2009, ifølge tidligere prospekt.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Takess i himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegger og hull etter tidligere utstyr i veggfliser. Dette kan medføre redusert fuktsikkerhet og risiko for fuktskade i veggkonstruksjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringene og tette hull etter tidligere utstyr på en fuktsikker måte.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er mange sprukne og «løse» gulvfliser. Sprekkdannelser og løse fliser medfører redusert funksjon og levetid på gulvflisene og kan medføre risiko for videre skade på fliser og fuger.
Det er misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger, noe som kan indikere høy fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte gulvflisene og samtidig kontrollere underlaget.
Silikonfuger anbefales utskiftet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Annet**

Ukjent.

Type tettesjikt	**Annet**

Ukjent.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert.
Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Klosett, Dusjkabinett, Annet

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Det er ikke dører på dusjkabinett.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Servantskap er noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre videre skade og redusert levetid på servantskapet.
Det er ikke dører på dusjkabinett. Manglende dusjdører medfører redusert skjerming mot vannsprut på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vurdere utskifting av servantskapet.
Det anbefales å vurdere utskifting av dusjkabinettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert

Avtekksventil er ikke tilgjengelig for kontroll.

Oppsummering ventilasjon	TG-IU

Avtekksventil er ikke tilgjengelig for kontroll, da den er plassert bak dusjkabinettet.
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at avtrekket kontrolleres.
Det anbefales å etableres tilluft.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.12 Innerdører — TG-2

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.
En innerdør i glass.

Er det registrert avvik?	Ja

Baderomsdør noe fuktskadet.
Kjøkkendør subber noe i karm/terskel.

Oppsummering	TG-2

Baderomsdør noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre videre skade på dørbladet og redusert levetid.
Kjøkkendør subber noe i karm/terskel, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En innerdører anbefales justert.
Det anbefales å utbedre/evt. skifte baderomsdør.

6.13 Overflater på innvendige gulv — TG-2

Beskrivelse

Laminatgulv.

Er det registrert avvik?	Ja

Det er noe slitasje og fuktsvellinger i laminatgulv.

Oppsummering	TG-2

Det er noe slitasje og fuktsvellinger i laminatgulv. Slitasje og fuktsvellingene medfører redusert kvalitet og levetid på laminatgulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte laminatgulvet.

6.14 Overflater på innvendige vegger — TG-1

Beskrivelse

Malte flater, malt strie og tapet.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Stue malt i 2024.
Tapet på soverom er fra 2025.

Det er noen "merker" i tapet (rundt radiator) på ett soverom.

6.15 Overflater på innvendige himlinger — TG-2

Beskrivelse

Takess.

Er det registrert avvik? **Ja**

Det er enkelte merker i himling.

Oppsummering **TG-2**

Det er enkelte merker i himling. Merkene er i hovedsak et estetisk forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overflatebehandle himlingene ved behov.

6.16 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler på bad.
Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.17 Utebod TG-1

Beskrivelse
Støpt betongdekke. Oppført i betong og trebindingsverk med liggende panel. Pulttak i tre, tekket med takstein. Malt boddør.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Boligopplysninger:

Åsbråten Borettslag
Åsbråtstien 14 C
1251 OSLO

Vår ref.: 136/121
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Delbrin Asaad

Fødselsdato eier: 01.08.1985

Organisasjonsnr: 948 608 936
Andelsnr: 121

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 023**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV/Bredbånd flex50	499
	Avdrag felleslån	652
	Felleskostnader	3 855
	Renter felleslån	1 918
Objekt:	BRENSEL, 136/121 (159 - 121)	1 099

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	449 241	Gjeld siste årsoppg.:	451 255
Klient ajourf. lån:	94 575 959	Klient gj. s. årsoppg.:	95 000 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90527207605, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 321
Saldo per 11.08.2026: 94 575 959
Andel av saldo: 449 241
Første termin: 30.05.2025Første avdrag: 30.05.2026 (siste termin 30.04.2053)
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.05.2026.
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	John Petter Reinertsen
Adresse:	Åsbråtstien 45
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 90153956
E-post:	asbraten.borettslag@multinett.no
Webside:	https://asbratenborettslag.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **16 042**

Felleskostnader: 16 042

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	451 255	Andre inntekter:	1 216
Annen formue:	25 618	Utgifter:	23 675		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	200 000
Andelsnr:	121	Partialobligasjonsnr:	121

Boligopplysninger:

Åsbråten Borettslag	**Vår ref.:**	136/121	**Fødselsdato eier:**	01.08.1985
Åsbråtstien 14 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Delbrin Asaad		

Organisasjonsnr: 948 608 936

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	191/85		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49400

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92795235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Andre spesielle opplysninger: Medeier i Åsbråten sameie

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Oppvarming: Fjernvarme. Eget tillegg som en del av boenhetens månedlige innbetalinger.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Følgende leiligheter er tilknyttet garasjeplass: 1, 6, 9, 12, 15, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 48, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 70, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 83, 85, 86, 89, 92, 96, 97, 98, 100, 101, 103, 104, 106, 107, 108, 110, 111, 114, 115, 118, 119, 125, 128, 130, 132, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 155, 156, 157, 159, 161, 165, 166, 171, 173, 174, 176, 181, 182, 183, 185, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198
Ellers er det felles utendørs biloppstillingsplass i borettslaget.

Et fasadeprosjekt er i gang i borettslaget 2024 og det planlegges i den forbindelse å ta opp rammelån på 95 mill. kr. Ta kontakt med styret for mer info.

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

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

Boligopplysninger:

Åsbråten Borettslag	**Vår ref.:**	136/121	**Fødselsdato eier:**	01.08.1985
Åsbråtstien 14 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Delbrin Asaad		

Organisasjonsnr: 948 608 936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Delbrin Asaad	9578-5997-4-2423030	2026-09-02 12:52:03

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0400/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsbråtstien 14C, 1251 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Delbrin Asaad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juli 2016

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92795235
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: ikke i min tid

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DVS Entreprenør AS

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

Eventuell kommentar: ikke i min tid

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke i min tid

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: sprekker på noen av fliser på gulve på bade

---

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

Ja

Beskriv: gammel gulv på stua og sove rom

---

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: fukt på vegge på kjøkken. har gitt beskjed til Styre om feilen.

---

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

Eventuell kommentar: lyse over vasken på bade skal fikses før salget

---

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?

Nei

---

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.

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 5-0400/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Delbrin Asaad	**2026-09-02**

Identifikasjon

Delbrin Asaad

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



INNKALLING 2026

Åsbråten Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 19:00

Storstua, Grensestien 23

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Åsbråten Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.
- 5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 570 000,- godkjennes. (3,6% økning fra 2025.)

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme for det foreslåtte styrehonoraret.

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.

Styret ønsker å oppdatere husordensreglene. Tekst vi ønsker endre er satt i parentes, forslag til ny tekst er understreket.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar endringene i husordensreglene.

Styrets innstilling: Se vedlagte tekst.

5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

Ønsker en oppgradering på en av lekeplassene. Gjerne noe som også kan brukes av de minste.

Forslag til vedtak: Ønsker en oppgradering på en av lekeplassene. Gjerne noe som også kan brukes av de minste.

Styrets innstilling: Da vi bygget lekeplassene våre, var det et bevisst valg å velge lekeapparater for barn som er over to-tre-årsalderen da de aller yngste alltid bør være under oppsyn av voksne. Vi har likevel en sandkasse og en fugleredehuske ved nr. 17 som kan brukes av de yngste. Styret vet ikke hva forslagsstiller mener bør gjøres.

Styret har ikke planer om å bygge ut flere områder til lekeplasser, men vil ta vare på det vi har.

Styret ber generalforsamlingen om å ikke stemme for forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - John Petter Reinertsen - Valgt fra 24.04.2024
Styremedlem - Ingeborg Anitra Lunner - Valgt fra 24.04.2024
Styremedlem - Abdelghafour Sahraoui - Valgt fra 29.04.2025
Styremedlem - Tor Arild Holstvold - Valgt fra 29.04.2025
Styremedlem - Beatrice Gustafsson Vestling - Valgt fra 24.04.2024
Varamedlem - Jørgen Bernt Fromreide - Valgt fra 29.04.2025
Varamedlem - Fatima Ismail - Valgt fra 29.04.2025
Varamedlem - Nancy L. Eriksen - Valgt fra 29.04.2025

6.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 073 928**	**3 828 895**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 006 506	-58 514 108
Tilbakeføring av avskrivning	105 479	105 479
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	57 500 000
Endringer i andre langsiktige poster	-128 323	153 661
B. Årets endring disponible midler	**983 662**	**-754 967**
C. Disponible midler	**4 057 589**	**3 073 928**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 952 907	13 258 142
Kortsiktig gjeld	-895 318	-10 184 214
C. Disponible midler	**4 057 589**	**3 073 928**

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

Resultatregnskap 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	18 964 290	17 310 858	18 756 849	19 834 721
Sum leieinntekt		**18 964 290**	**17 310 858**	**18 756 849**	**19 834 721**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	36 000	0	0
Diverse inntekt	3	0	5 229	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**41 229**	**0**	**0**
Sum inntekt		**18 964 290**	**17 352 087**	**18 756 849**	**19 834 721**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	174 792	154 030	146 010	90 370
Styrehonorar	4	550 000	530 000	550 000	570 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	105 479	105 479	0	105 479
Driftskostnad					
Energikostnad		2 265 874	2 426 436	2 932 887	2 809 243
Kostnad eiendom/lokale	6	1 872 332	1 902 406	1 993 500	2 019 360
Kommunale avgifter/renovasjon		2 702 983	2 466 231	2 794 000	2 952 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	50 939	2 751	10 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 497 655	61 992 253	1 950 000	1 950 000
Revisjonshonorar		15 230	14 103	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		338 228	325 533	338 000	354 000
Andre honorar	9	178 193	137 587	156 000	175 000
Kontorkostnad		645	6 158	28 000	25 000
TV/bredbånd		1 152 153	1 173 148	1 173 120	1 244 148
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 968	80	0	0
Kontingent og gaver		89 828	90 049	91 000	100 300
Forsikring		1 144 530	1 005 665	1 093 500	1 258 000
Andre kostnader	10	118 621	76 310	82 000	130 040
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	184 322	0	0
Sum kostnad		**13 260 449**	**72 592 540**	**13 353 017**	**13 809 440**
Driftsresultat		**5 703 841**	**-55 240 453**	**5 403 832**	**6 025 281**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		255 980	332 917	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		4 984 251	3 637 232	5 225 000	4 591 199
Netto finansposter		**4 697 335**	**3 273 654**	**5 225 000**	**4 591 199**
Årsresultat		**1 006 506**	**-58 514 108**	**178 832**	**1 434 082**
Overført til/fra annen egenkapital		1 006 506	-58 514 108	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 006 506**	**-58 514 108**	**0**	**0**

Balanse 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 920 233	1 920 233
Bygninger	5	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	5	488 608	488 608
Garasjer	5	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 387	3 763 064
Andre driftsmidler	5	744 443	849 922
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	12	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**92 722 312**	**92 699 468**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		168 158	125 510
Kundefordringer		40 711	74 322
Forskuddsbetalte kostnader		393 361	333 055
Innestående konsernkonto og bank		4 350 677	12 725 255
Sum omløpsmidler		**4 952 907**	**13 258 142**
SUM EIENDELER		**97 675 219**	**105 957 610**

Balanse 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-34 292 399	-35 298 905
Sum opptjent egenkapital		**-34 292 399**	**-35 298 905**
Sum egenkapital	13	**-34 272 599**	**-35 279 105**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	95 000 000	95 000 000
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		**131 052 500**	**131 052 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		64 960	47 051
Leverandørgjeld		432 705	366 116
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		25 246	28 551
Annen kortsiktig gjeld		372 408	9 742 496
Sum kortsiktig gjeld		**895 318**	**10 184 214**
Sum gjeld		**131 947 818**	**141 236 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 675 219**	**105 957 610**
Pantstillelser	15	131 052 500	131 052 500

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen Styreleder	Beatrice Gustafsson Vestling Styremedlem	Tor Arild Holstvold Styremedlem
Ingeborg Anitra Lunner Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 485 354	9 038 316
3614 Brenselsinntekter	2 933 124	3 259 212
3617 Leieinntekter diverse I	160 650	151 200
3618 Strøm el-billading	74 192	28 858
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 161 864	1 161 864
3621 A konto ladeplass	0	57 375
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 004 787	3 472 340
3690 Andre leieinntekter	144 319	141 693
Sum	**18 964 290**	**17 310 858**

Konto 3690 gjelder inntekt for utleie av Åsbråtstien 60 og basestasjoner.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 322
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**30 936**	**-153 661**

Borettslaget eier 33,33% i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	5 229
Sum	**0**	**5 229**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	85 225	69 500
5400 Arbeidsgiveravgift	89 567	84 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	550 000	530 000
Sum	**724 792**	**684 030**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Pergola til uteområde	Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	829 344	47 147	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	391 776	129 653	488 608
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	11 787	0
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2021	2022
Antatt levetid i år :				20	15	

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	326 362
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	103 348
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	223 014
Årets avskrivninger :	32 636
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

EIENDOM - TOMT:
Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Borettslaget består av 198 andeler og en enhet i eget eie.
Eiendommer er oppgørt på g.nr. 191 ogg b.nr. 85 i Oslo Kommune. Byggeår 1983. Eiertomt på 49.400 m2, i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91.
Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Boligselskapets ideelle andel er på 33,33%

EIENDOM - BOLIGBYGG:
Viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:
Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, hovedpolise 92795235.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 300	0
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 512 364	1 693 933
6360 Annet renhold	31 480	29 704
6361 Fast renhold	158 900	152 001
6362 Skadedyrutryddelse	47 571	26 520
6392 Containerleie/tømming	65 607	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	110	249
Sum	**1 872 332**	**1 902 406**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	0	500
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	45 743	0
6552 Driftsmateriell	1 398	223
6583 IT-lisensavgift	3 798	2 028
Sum	**50 939**	**2 751**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	26 786	76 388
6602 Vedlikehold VVS	118 373	146 064
6603 Vedlikehold elektro	910 151	101 813
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	314 724	1 408
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 307	128 319
6630 Egenandel forsikring	24 984	20 000
6641 Malerarbeider	225 000	0
6644 Vedlikehold fasader og tak	724 970	61 472 528
6648 Vedlikehold dører og porter	45 384	26 586
6663 Vedlikehold ventilasjon	104 976	19 148
Sum	**2 497 655**	**61 992 253**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 929	13 469
6720 Juridisk honorar	26 500	0
6750 Vakthold	135 765	124 118
Sum	**178 193**	**137 587**

Konto 6720 gjelder juridisk bistand fra advokatene i Usbl..

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	95 040	47 520
7719 Møter, div. styret	16 295	17 267
7770 Betalingskostnader	2 589	2 140
7772 Omkostninger inkasso	0	1 243
7773 Omkostninger innkreving	4 701	8 121
7795 Husleietap	-4	19
Sum	**118 621**	**76 310**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer à kr. 1.000 i Søndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokført verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Søndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt på 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer à kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokført verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 12 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	**19 800**	**0**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-35 298 905	1 006 506	-34 292 399
Sum opptjent egenkapital	**-35 298 905**	**1 006 506**	**-34 292 399**
Sum egenkapital	**-35 279 105**	**1 006 506**	**-34 272 599**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinsiering, vedlikehold fasader og tak.	Vedlikehold	Vedlikehold fasader og tak
Lånenummer:	**90527207605**	**90527193736**	**94987040615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2023
Rentesats:	4.85 %	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.04.2053	07.04.2025	07.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	95 000 000	45 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	45 000 000	50 000 000
Avdrag i perioden:	0	45 000 000	50 000 000
Opptak i perioden:	95 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**95 000 000**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	86 065 300	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527207605	9	549 973	4 949 757
	18	539 421	9 709 578
	11	534 700	5 881 700
	10	534 423	5 344 230
	6	528 730	3 172 380
	15	526 233	7 893 495
	24	524 290	12 582 960
	4	518 319	2 073 276
	5	513 456	2 567 280
	4	511 098	2 044 392
	4	501 934	2 007 736
	6	492 770	2 956 620
	3	487 634	1 462 902
	3	486 799	1 460 397
	5	477 358	2 386 790
	2	472 361	944 722
	7	466 944	3 268 608
	8	451 255	3 610 040
	3	439 591	1 318 773
	1	424 318	424 318
	1	408 906	408 906
	15	392 106	5 881 590
	14	376 417	5 269 838
	11	375 859	4 134 449

Langsiktig gjeld

	9	360 586	3 245 274

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90527207605 har første avdrag 30.03.2026 med kr 5 260	9	549 973	30
	18	539 421	30
	11	534 700	30
	10	534 423	30
	6	528 730	29
	15	526 233	29
	24	524 290	29
	4	518 319	29
	5	513 456	28
	4	511 098	28
	4	501 934	28
	6	492 770	27
	3	487 634	27
	3	486 799	27
	5	477 358	26
	2	472 361	26
	7	466 944	26
	8	451 255	25
	3	439 591	24
	1	424 318	23
	1	408 906	23
	15	392 106	22
	14	376 417	21
	11	375 859	21
	9	360 586	20

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	95 000 000
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 052 500**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**87 480 148**

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 36.202.500, kr 150.000 høyere enn bokført borettsinnskudd. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Tor Arild Holstvold (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Beatrice Gustafsson Vestling (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	20.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Åsbråten borettslags årsmelding for 2025, til ordinær generalforsamling 22. april 2026.

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget denne årsmeldingen.

Styret har etter generalforsamling 29/4-25 bestått av følgende representanter:

John Petter Reinertsen, styreleder, Åsbråtstien 45a
Ingeborg Anitra Lunner, nestleder, Åsbråtstien 34
Beatrice Vestling, styremedlem, Åsbråtstien 15
Abdelghafour Sahraoui, styremedlem, Åsbråtstien 16
Tor Arild Holstvold, styremedlem, Åsbråtstien 23
Fatima Ismail, varamedlem, Åsbråtstien 36
Nancy Eriksen, varamedlem, Åsbråtstien 25b
Jørgen Bernt Fromreide, varamedlem, Bjartveien 1a

Styret i Åsbråten Borettslag består av 4 kvinner og 4 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige, polise nr. 92795235.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret eller til Servicesentralen.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise andelseier tegner selv.

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

I løpet av kalenderåret 2025 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

Lekeplasskontroll ble utført av Åsbråten Servicesentral. Avvik ble rettet av Servicesentralen.

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet. Elektroentreprenøren vurderte borettslagets elektriske fellesanlegg som meget godt vedlikeholdt.

Om vinteren har vi fokus på snøbrøyting, salting og strøing. Vaktmestrene er spesielt oppmerksomme på farlige isdannelser på fasadene over der folk ferdes.

Overdragelser
I 2025 har 10 andeler skiftet eiere.

I 2024 var tallet 6, 2023: 6, 2022: 14, 2021: 13, 2020: 9, 2019: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris*	Pris
rh	4	106,2	nei	34.557	3.670.000
rh	2	53,1	ja	64.313	3.415.000
rh	4	104,3	ja	34.995	3.650.000
bl	4	95,4	ja	34.067	3.250.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000
bl	4	95,4	ja	36.688	3.500.000
rh	4	104,3	ja	41.707	4.350.000
bl	2	58,5	ja	61.795	3.615.000
bl	3	82,4	nei	42.476	3.500.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000

*Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

16 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12. Boligbygg Oslo KF står for 13 av disse.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren (Boligbygg Oslo KF) eier totalt 13 andeler.

Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd med kr. 1 006 506 (2024: underskudd kr. 55 240 453).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-25 kr. 4 057 589 (2024: kr 3 073 928).

Borettslaget lånefinansierte fasadeprosjektet med kr. 95 000 000 lik generalforsamlingens vedtatte låneramme. Renten er nå 4,85%. Avdragsfriheten opphører i mai 2026.

Fasadeprosjektet gikk økonomisk litt bedre enn planlagt. Styret valgte derfor å utbedre felleshus og frittstående boder i begynnelsen av 2025 med utskifting av veggpanel og tak samt maling. Kostnaden til dette gikk fra vedlikeholdsposten for 2025. Skulle dette blitt gjort av Servicesentralen, som opprinnelig planlagt, ville arbeidet tatt lang tid og sannsynligvis kostet mer.

Styret har etablert rutiner for kontroll og betaling av fakturaer og følger løpende opp borettslagets økonomi på best mulig måte

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 4% fra 01.01.25 og med 3,6% fra 01.01.2026. (Tilsvarer ca. prisstigningen)

Fjernvarmekostnadene ble 01.01.2025 redusert med 10% og trappevask ble økt med kr. 5 til kr. 125 pr.mnd. 01.01.20026 ble fjernvarmekostnadene redusert med 5%, trappevask satt til kr. 136 pr. mnd. og Flex50 ble satt til kr. 521 pr. mnd.

Avdrag på lån starter i mai 2026.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at den økonomiske utviklingen i borettslaget har gått som planlagt.

Styrets arbeid

Kort oppsummert

- **Økonomi: Årsregnskapet for 2025 viser overskudd kr 1 006 506 (2024: underskudd kr 55 240). Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 057 589 (2024: kr 3 073 928).**
- **Lån/fasadeprosjekt: Fasadeprosjektet er lånefinansiert innen vedtatt låneramme på kr 95 000 000. Rente pr. i dag 4,85 %. Avdragsfriheten opphører i mai 2026 og avdrag starter deretter.**
- **Gjennomførte tiltak 2025: Ferdigstillelse og oppgradering av felleshus og frittstående boder, utskifting/utbedring av nedløp og varmekabler, nye fartshumper, bytte av leverandør for trappevask, kameraovervåking i garasjeanlegg, grovsøppelinnsamling.**
- **HMS: HMS var fast sak i styremøtene. Lekeplasskontroll og årlig el-kontroll er gjennomført; avvik er rettet.**

Fremover:

- **Styret ønsker å prioritere oppussing av felles oppganger. Det arbeides videre med finansieringsplan for utskifting av resterende vinduer og dører.**
- **Signalleveranser: Valg av fremtidige TV-/bredbåndsleveranser behandles i egen ekstraordinær generalforsamling.**

Styret har i 2025 hatt 11 styremøter og behandlet 227 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

Styremøtene har vært holdt i styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I 2025 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer etter generalforsamlingens vedtak.

Godtgjørelse for møter i arbeidstiden for fasadeprosjektet i 2024, ble utbetalt i 2025 på til sammen kr. 65.800 fordelt på Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen.

Utleieansvarlig for nr. 60 i fikk innvilget et honorar for 2024 på kr. 3.750, som ble utbetalt i 2025.

Alle honorarer innrapporteres til myndighetene som lønnsinntekt og trekkes skatt av.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2025.

Beatrice Vestling og John Petter Reinertsen har møtt fast på styremøtene til Åsbråten sameie som Åsbråten borettslags representanter.

Representanter fra styret stiller på møter i regi av våre samarbeidspartnere i den grad vi har mulighet til det. Våre samarbeidspartnere er Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2025 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager i forbindelse med helligdager/høytider. Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Ferdigstillelse av frittstående boder og felleshus.

Maling av frittstående boder og felleshus.

Utskift av nedløp på blokkene skadet av frostsprengning.

Installering av varmekabler i nedløp på blokkene.

Nedløpsvann fra nr. 36 lagt i rør rundt bygningen.

Syv nye fartshumper inne på gangveiene.

Dialog med Multinett og andre leverandører om levering av TV og bredbånd.

Styret har vært i en lengre tvist med Boligbygg Oslo KF om kommunens egne regler for trangboddhet og kommunale boliger. Vi reagerer på at Boligbygg ignorerer sine egne retningslinjer, men har valgt å ikke gå videre i rettssystemet, da vi ikke kan risikere fellesskapets midler i en sak med usikkert utfall.

Lekkasjer fra bad skaper svært mye arbeid for styret, og ufagmessig arbeid gir de ansvarlige andelseierne høye kostnader.

Bytte til Ren Service AS på trappevasken i blokkoppgangene.

Kameraovervåking i garasjeanleggene.

Grovsøppelinnsamling 5. november

Befaring på hager, hekker og gjerder. En del andelseiere kommer til å få brev med krav om å rydde i hager, beskjære hekker og rive eller reparere gjerder. Gjerder kan ikke være høyere enn 1,6 meter og hekker ikke høyere enn 2 meter.

Lekkasjer i fjernvarmeanlegget gir store kostnader for Hafslund og noen ganger for borettslaget i form av egenandel på forsikringsutbetalinger.

Hva ønsker styret å gjøre fremover?

Styret vil prioritere oppussing av felles oppganger i småhusene og i blokkene.

Vi sliter med å finne ut hvordan vi skal finansiere utskifting av resterende vinduer og dører. Kostnaden på det blir godt over 15 millioner, det er penger vi ikke har. Borettslaget har en sunn økonomi nå med en buffer på over 4 millioner på konto. Vi bør bygge oss opp en større økonomisk reserve for å kunne ta et slikt prosjekt om ikke mange år.

Signalleveranser.

Gjennom 2025 har styret hatt diskusjoner og undersøkelser om hvilke valg vi har vedrørende signalleveranser. Tre av styrets medlemmer har besøkt en annen leverandør enn Multinett som eier signalkablene og leverer til oss. (Åsbråten borettslag eier Multinett sammen med en rekke borettslag på Holmlia.)

Multinett har kommet med forslag til nye avtaler.

Avgjørelsen om hvilke leveranser borettslaget skal ha tar vi i en egen ekstraordinær generalforsamling.

Mer informasjon vil komme.

Annet:

Servicesentralen har i forbindelse med fasadeprosjektet felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene. Før betalte vi eksterne for dette arbeidet.

Vintervedlikehold og våropptak (fjerning av grus/feiing) utføres av Servicesentralen med eget utstyr. Før har vi betalt eksterne for dette. Jevnlig feiing gjennom sommersesongen og garasjevask gjøres også av Servicesentralen.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk.

Årlig kontroll av vifteanlegg i blokkene er utført etter fast avtale.

Nr. 60 har vært utleid en del ganger i 2025, men det er lavere aktivitet enn forventet.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Styret er glade for den fortsatt positive utviklingen Servicesentralen har hatt de siste årene. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket.

Ordningen med førstevaktmester og ingen daglig leder fungerer meget bra.

Det er gjort en del investeringer i nytt utstyr og gammelt utstyr er solgt. Servicesentralen kan nå utføre flere oppgaver som vi tidligere har leid inn eksterne firmaer til.

Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Storstua i etasjen over Servicesentralen kan leies til bursdager og andre sammenkomster som ikke skaper støy. Utleie-arrangementer må avsluttes innen kl. 20. Borettslagene bruker Storstua til generalforsamlinger, beboermøter og annet.

Se ellers årsmelding og regnskap for Åsbråten sameie som er til utdeling eller kan sendes på epost.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen drifter Åsbråten Servicesentral og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Coop Prix-butikken og verksted.)

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 480 kr i kontingent til driften av BUSH.

Åsbråten beboerforening

De fire borettslagene på Åsbråten støtter driften med årlig tilskudd på kr. 150 pr. andel.

Multinett

Sammen med en rekke andre borettslag på Holmlia eier vi aksjene i Multinett. Multinett eier og drifter signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

Godkjent av styret, 12. april 2026.

Signert av

John Petter Reinertsen, styreleder

Ingeborg Anitra Lunner, nestleder

Beatrice Vestling, styremedlem

Abdelghafour Sahraoui, styremedlem

Tor Arild Holstvold, styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)
(Endret på generalforsamling 21. april 2010)
(Endret på generalforsamling 8. april 2015)
(Endret på generalforsamling 10. april 2018)

Forslag fra styret til endringer lagt frem på generalforsamling 22. april 2026. Det styret ønsker tatt bort står i parentes, teksten styret vil ha inn som gjeldende er understreket.

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

RO I LEILIGHETEN / UTEOMRÅDENE:
Det skal være ro i leilighetene/rekkehusene/beboers uteområde/felles gårdstun mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager. Lørdag/søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Støyende husholdningsmaskiner må ikke brukes innenfor tidsrommet det skal være ro. Radio, TV, (stereo)musikkanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt.

Oppussings- eller hobbyarbeid som medfører sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager (bør) skal slikt arbeid unngås. Ved arbeid som går ut over flere dager, skal naboer varsles.

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

Skal du ha fest eller andre sammenkomster som medfører mer støy enn normalt, meld fra til naboene i god tid.

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:
Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger pga. brannforskriftene. Egne boder eller bolig skal benyttes til slik lagring.
Husk at ved en eventuell brann kan det bli helt mørkt og røykfylt i oppgangen. Da må ikke rømningsveiene (utgangsdør, bodgang, vindu) være blokkert.

HUSDYRHOLD:
(Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at dyret er registrert hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette

også meldes fra til styret. Duehold er ikke tillatt. Se for øvrig borettslagets regler for dyrehold.)
Hund eller katt skal registreres hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra om til styret. Duehold er ikke tillatt. Se ellers borettslagets regler for dyrehold.

MATING AV FUGLER:
Det skal ikke legges ut mat i borettslagets nærområder eller rundt egen bolig. Moderat bruk av fuglematere er i orden så lenge ikke foringen overdrives.
Måker og duer skal ikke fores.
Reglene skal forhindre økning i bestanden av skadedyr som rotter og mus.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. (Grønn pose for matavfall, blå pose for mykplast og isopor.) Bruk de posene kommunen krever til forskjellige avfallstyper.
Søppelposer og annet avfall skal ikke settes på bakken ved søppelbodene eller i oppgangene.

Papir og papp skal brettes, trykkes sammen og kastes i papircontainere som er plassert i borettslaget. Er det fullt i papircontaineren, ikke sett fra deg det du skal kaste utenfor containeren, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag.

Grovavfall skal ikke settes foran søppelbodene, papircontainere, i oppgangene eller i fellesområdene. Dette kan leveres gratis i kommunale søppelmottak, for eksempel Grønmo.

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

RENHOLD:
(Trapper og gelendre vaskes en gang i uken. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler.)
(Enkelte)Alle oppganger i blokkene har valgt å betale ekstra felleskostnader for at et vaskefirma skal vaske oppgangen en gang pr uke. Om noen i oppgangene oppdager at avtalen ikke følges og at vaskingen er for dårlig, må dette rapporteres til styret.
Oppganger i småhus organiserer vasken selv.

HÆRVERK:
Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Beboere skal kontakte styret i slike saker.

ANSVAR FOR BOMILJØ:
Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker. Private busker/planter som plantes i hager skal holdes i orden og klippes/beskjæres slik at de ikke vokser så høyt at de sjenerer naboer.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av andelseier selv, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

TØRKESTATIVER, TEPPEBANKING OG RISTING AV TØY:
Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket eller skilleveggene mellom rekkehusene.

Tepper eller annet tøy som f.eks. sengetøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger, eller vinduer. Tepper, sengetøy og lignende skal ikke henges over verandakant. Fellesarealet skal ikke brukes til vask av tepper eller lignende.

MOTORKJØRETØY/GARASJER:
Kjøring og parkering på borettslagets områder er regulert av Trafikk- og parkeringsreglene.

Garasjeplassene skal være ryddige. Det er kun tillatt å ha bil, moped eller motorsykkel på garasjeplassen, samt ett sett med dekk/felger og en takgrind/skiboks.

Kjøretøy skal være i en slik stand at de ikke utgjør en sikkerhetsrisiko (bensinlekkasje og lignende).

Reparasjon av motorkjøretøy som omfatter bruk av olje, bensin, lakk eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistrende apparater og åpen ild er ikke tillatt.

PARABOLANTENNE:
(Parabolantenne kan godkjennes etter søknad til styret. Det er et vilkår for godkjennelse at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenerer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig.)
Det er ikke lov å montere parabolantenne.

INN- OG UTFLYTTING:
Inn og utflytting fra leiligheter, småhus og rekkehus skal aldri finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

GRILLING:
Beboere som ønsker å grille må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske- eller gassgriller bør brukes fremfor kullgrill i egne hageområder. På verandaer og plattinger skal ikke kullgrill benyttes pga. brannfaren.

MARKISER, PLATTINGER OG GJERDER:
Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser eller gjerder uten at det er godkjent av styret. Søknad med tegninger samt godkjenning fra naboer sendes styret. Beboer må ta ansvaret for å vedlikeholde dette i etterkant. Om dette ikke etterleves vil beboer få et skriftlig varsel med anmodning om å utføre vedlikehold. Følger ikke beboer anmodningen innenfor fristen som er gitt, kan styret fatte vedtak om at det skal rives på beboers regning.

Alle fasadendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele

borettslaget. Dette er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc.

PRIVATE HAGER:
Siden borettslagets opprettelse har de forskjellige styrene tillatt andelseiere å avgrense deler av fellesområdet til privat bruk. Dette er gjort under forutsetning av at andelseier med privat hage selv overtar ansvaret for vedlikeholdet.

Med vedlikehold regnes reparasjoner og maling av gjerder og levegger, at busker og trær ikke tillates å vokse så store at de skader bygninger eller er til uforholdsmessig stor sjenanse for naboer og at området holdes i god stand. Egenbygde terrasser, hellelegninger etc. er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut. Slike byggverk skal ikke festes til bygningen, men stå fritt med egen fundamentering.

Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan styret la vedlikeholdet utføres på andelseiers bekostning, eller beslutte at området skal tilbakeføres til fellesområde, også det på andelseiers bekostning. Har andelen skiftet eier, følger vedlikeholdsansvaret over til ny eier.

Bygging i eller utvidelse av private hager kan ikke skje uten at skriftlig søknad til styret er godkjent. En slik søknad må inneholde tydelige beskrivelser, og skriftlig godkjenning fra berørte naboer og helst med tegninger.

Trær i private hager eller på fellesområde som kan regnes som del av opprinnelig vegetasjon skal ikke fjernes uten styrets godkjenning.

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,60 m og hekker ikke høyere enn 2,00 m målt utenfra.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Åsbråten Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00
Storstua, Grensestien 23

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utbygging.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

6 Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 550 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

Søke om å få tillatelse til å bygge ut, spesielt rekkehus, og at eier står for regningen selv.

Forslag til vedtak: Felles design slik at det blir pent.

Styrets innstilling: Styret synes forslaget er ganske udefinert. Det er ikke mulig å godkjenne søknad om utbygging uten å vite hva som skal gjøres.

Noen opplysninger:

Ombygging av boliger i borettslag må godkjennes av styret og fremmes for generalforsamlingen som må godkjenne ombyggingen med minst 2/3 flertall. For at generalforsamlingen skal kunne gjøre det, må det foreligge arkitekttegninger for alle boliger av samme type slik at alle eierne av disse andelene kan få anledning til å bygge ut etter de samme tegningene.

Planene må søkes om og godkjennes hos Plan- og byggeetaten i Oslo kommune. Både arkitekttjenester og faghjelp til søknader koster svært mye. I tillegg må det undersøkes om utnyttelsesgraden er «brukt opp».

Alle kostnader må belastes de som ønsker å bygge ut. Får boliger større areal, må ny fordelingsnøkkel beregnes.

Styret har ingen planer om å sette i gang noe av denne art nå, og det har ikke kommet inn andre ønsker om å bygge på boliger.

Styret minner om at det ikke er lov å bygge ut loft eller uteboder. Oppdages ulovlige utbygginger, vil styret kreve at alt settes tilbake til original stand på andelseiers kostnad.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget fra andelseier.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Sak innsendt av styret:

Vi har hatt innbrudd i biler i garasjeanlegget.

Styret har fått flere henvendelser fra andelseiere med spørsmål om ikke vi kan installere videoovervåking i våre to garasjeanlegg.

Styret er enig i at dette kan være et godt tiltak.

Vi har fått tilbud fra Multinett på kr. 25.963 pluss kr. 700 pr. mnd. Prisene er inkludert mva. Tilbudet er nesten et år gammelt, så det er mulig den blir litt høyere. Uansett finner vi ikke noe som kan matche dette i markedet.

Installasjonen og bruken skal følge Datatilsynets retningslinjer.

Formålsbegrensning, -vi vil overvåke parkeringsanlegg for å forebygge hærverk og tyveri samt gi økt følelse av trygghet, -ingenting annet.

Nødvendighet, -kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå dette. Det er ikke mulig å sikre seg helt mot at uvedkommende tar seg inn.

Interesseovervekt, -godene med kameraovervåking er større enn inngrepet i personvernet.

Merking settes opp etter Datatilsynets retningslinjer.

Opptak lagres og slettes etter Datatilsynets retningslinjer. Opptak hentes ut etter innmeldt hendelse.

Styret ønsker minst 2/3 flertall på vedtaket for å sikre at dette tiltaket er noe andelseierne vil ha.

Forslag til vedtak: Det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme for at det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

Dette er en ren informasjonssak det ikke skal tas noen avgjørelse på nå. Styret vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling mest sannsynlig før sommeren.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen (2024-2026)

Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner (2024-2026)

Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide (2023-2025)

Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui (2023-2025)

Styremedlem, Beatrice Gustavsson Vestling (2024-2026)

Styremedlem, Joachim Pietronigro (2023-2025)

Styremedlem, David Heiner (2023-2025)

Varamedlem, Fatima Ismail (2024-2025)

Varamedlem, Tor Arild Holstvold (2024-2025)

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

Det skal velges minst ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

I vedtektene står det: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer*.

Generalforsamlingen må altså ikke velge mer enn ett styremedlem til årets valg siden det er 2 styremedlemmer + styreleder som fortsetter i dagens styre.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 828 895**	**5 680 214**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-58 514 108	-39 394 841
Tilbakeføring av avskrivning	105 479	105 479
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	57 500 000	37 500 000
Endringer i andre langsiktige poster	153 661	-61 957
B. Årets endring disponible midler	**-754 967**	**-1 851 319**
C. Disponible midler	**3 073 928**	**3 828 895**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	13 258 142	10 220 595
Kortsiktig gjeld	-10 184 214	-6 391 700
C. Disponible midler	**3 073 928**	**3 828 895**

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

Resultatregnskap 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 310 858	13 727 035	14 814 346	18 756 849
Leie forretningslokaler	1	0	0	1	0
Sum leieinntekt		**17 310 858**	**13 727 035**	**14 814 347**	**18 756 849**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	36 000	0	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	39 704	0	0
Diverse inntekt	4	5 229	900	0	0
Sum annen inntekt		**41 229**	**40 604**	**0**	**0**
Sum inntekt		**17 352 087**	**13 767 639**	**14 814 347**	**18 756 849**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	154 030	107 544	74 730	146 010
Styrehonorar	5	530 000	506 000	530 000	550 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	105 479	105 479	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 426 436	2 689 703	3 258 763	2 932 887
Kostnad eiendom/lokale	7	1 902 406	2 169 087	1 983 002	1 993 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 466 231	2 112 070	2 500 000	2 794 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 751	5 726	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	61 992 253	42 440 209	64 610 234	1 950 000
Revisjonshonorar		14 103	13 470	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		325 533	308 854	326 000	338 000
Andre honorar	10	137 587	137 345	234 000	156 000
Kontorkostnad		6 158	26 126	26 002	28 000
TV/bredbånd		1 173 148	1 109 102	1 170 732	1 173 120
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		80	2 027	0	0
Kontingent og gaver		90 049	59 400	60 000	91 000
Forsikring		1 005 665	955 537	1 080 053	1 093 500
Andre kostnader	11	76 310	96 923	111 002	82 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	184 322	0	0	0
Sum kostnad		**72 592 540**	**52 844 601**	**75 988 518**	**13 353 017**
Driftsresultat		**-55 240 453**	**-39 076 962**	**-61 174 171**	**5 403 832**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		332 917	319 500	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 661	22 253	0	0
Rentekostnad		3 637 232	659 631	2 006 250	5 225 000
Netto finansposter		**3 273 654**	**317 879**	**2 006 250**	**5 225 000**
Årsresultat		**-58 514 108**	**-39 394 841**	**-63 180 421**	**178 832**
Overført til/fra annen egenkapital		-58 514 108	-39 394 841	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-58 514 108**	**-39 394 841**	**0**	**0**

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 920 233	1 920 233
Bygninger	6	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	6	488 608	488 608
Garasjer	6	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 763 064	3 916 725
Andre driftsmidler	6	849 922	955 401
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	13	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**92 699 468**	**92 958 608**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		125 510	83 901
Kundefordringer		74 322	96 168
Andre kortsiktige fordringer		0	57 375
Forskuddsbetalte kostnader		333 055	310 539
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		12 725 255	9 672 612
Sum omløpsmidler		**13 258 142**	**10 220 595**
SUM EIENDELER		**105 957 610**	**103 179 203**

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-35 298 905	23 215 203
Sum opptjent egenkapital		**-35 298 905**	**23 215 203**
Sum egenkapital	**14**	**-35 279 105**	**23 235 003**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	95 000 000	37 500 000
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		**131 052 500**	**73 552 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		47 051	30 694
Leverandørgjeld		366 116	764 378
Påløpne renter		28 551	175 891
Annen kortsiktig gjeld		9 742 496	5 420 737
Sum kortsiktig gjeld		**10 184 214**	**6 391 700**
Sum gjeld		**141 236 714**	**79 944 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 957 610**	**103 179 203**
Pantstillelser	16	131 052 500	73 552 500

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen
Styreleder

Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem

David Heiner
Styremedlem

Beatrice Gustavsson Vestling
Styremedlem

Joachim Pietronigro
Styremedlem

Ingeborg Anitra Lunner
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 038 316	8 503 229
3614 Brenselsinntekter	3 259 212	3 259 212
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	151 200	151 200
3618 Strøm el-billading	28 858	35 767
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 161 864	1 064 448
3621 A konto ladeplass	57 375	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 472 340	575 004
3690 Andre leieinntekter	141 693	138 175
Sum	**17 310 858**	**13 727 035**

Konto 3690 gjelder inntekt for utleie av Åsbråtstien 60 og basestasjoner.

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Oslo kommune på kr 36 000,-.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 704
6394 Netto underskudd driftssameie	184 322	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 661	22 253
Sum	**-153 661**	**61 957**

Borettslaget eier 33,33% i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	5 229	900
Sum	**5 229**	**900**

Konto 3990 gjelder innbetalinger angående skade på mur etter påkjørsel og avfallshåndtering i forbindelse med fjerning av golv.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	69 500	31 725
5400 Arbeidsgiveravgift	84 530	75 819
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	530 000	506 000
Sum	**684 030**	**613 544**

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Pergola til uteområde	Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	768 288	35 360	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	452 832	141 440	488 608
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	11 787	0
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2021	2022
Antatt levetid i år :				20	15	

	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	326 362
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	70 712
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	255 650
Årets avskrivninger :	32 636
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

EIENDOM - TOMT:
Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Borettslaget består av 198 andeler og en enhet i eget eie.
Eiendommer er oppgørt på g.nr. 191 ogg b.nr. 85 i Oslo Kommune. Byggeår 1983. Eiertomt på 49.400 m2, i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91.
Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Boligselskapets ideelle andel er på 33,33%

EIENDOM - BOLIGBYGG:
Viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:
Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, hovedpolise 92795235.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 693 933	1 876 092
6360 Annet renhold	29 704	497
6361 Fast renhold	152 001	144 376
6362 Skadedyrutryddelse	26 520	25 013
6390 Andre driftskostnader	0	2 049
6392 Containerleie/tømming	0	112 096
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	249	8 964
Sum	**1 902 406**	**2 169 087**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	500	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 479
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	977
6552 Driftsmateriell	223	1 243
6583 IT-lisensavgift	2 028	2 028
Sum	**2 751**	**5 726**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	76 388	40 274 736
6602 Vedlikehold VVS	146 064	67 334
6603 Vedlikehold elektro	101 813	324 487
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 408	55 945
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	128 319	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 663 098
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6644 Vedlikehold fasader og tak	61 472 528	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 586	44 609
6663 Vedlikehold ventilasjon	19 148	0
Sum	**61 992 253**	**42 440 209**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 469	11 750
6720 Juridisk honorar	0	14 313
6750 Vakthold	124 118	111 282
Sum	**137 587**	**137 345**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	47 520	77 220
7719 Møter, div. styret	17 267	13 509
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	779
7770 Betalingskostnader	2 140	1 818
7771 Andre gebyrer	0	337
7772 Omkostninger inkasso	1 243	0
7773 Omkostninger innkreving	8 121	2 730
7790 Andre kostnader	0	531
7795 Husleietap	19	0
Sum	**76 310**	**96 923**

Note 12 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer à kr. 1.000 i Søndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokført verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Søndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt på 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer à kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokført verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 13 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	**19 800**	**0**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	23 215 203	-58 514 108	-35 298 905
Sum opptjent egenkapital	**23 215 203**	**-58 514 108**	**-35 298 905**
Sum egenkapital	**23 235 003**	**-58 514 108**	**-35 279 105**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold fasader og tak
Lånenummer:	**90527193736**	**94987040615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.04.2053
Opprinnelig lånebeløp:	45 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	37 500 000
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	45 000 000	12 500 000
Lånesaldo 31.12:	**45 000 000**	**50 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	43 011 403	46 659 803

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527193736	9	260 514	2 344 626
	18	255 515	4 599 270
	11	253 279	2 786 069
	10	253 148	2 531 480
	6	250 451	1 502 706
	15	249 268	3 739 020
	24	248 348	5 960 352
	4	245 520	982 080
	5	243 216	1 216 080
	4	242 099	968 396
	4	237 758	951 032
	6	233 417	1 400 502
	3	230 985	692 955
	3	230 589	691 767
	5	226 117	1 130 585
	2	223 750	447 500
	7	221 184	1 548 288
	8	213 753	1 710 024
	3	208 227	624 681
	1	200 993	200 993
	1	193 692	193 692
	15	185 734	2 786 010
	14	178 303	2 496 242
	11	178 039	1 958 429
	9	170 804	1 537 236

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987040615			
	9	289 460	2 605 140
	18	283 906	5 110 308
	11	281 421	3 095 631
	10	281 275	2 812 750
	6	278 279	1 669 674
	15	276 965	4 154 475
	24	275 942	6 622 608
	4	272 799	1 091 196
	5	270 240	1 351 200
	4	268 999	1 075 996
	4	264 176	1 056 704
	6	259 353	1 556 118
	3	256 650	769 950
	3	256 210	768 630
	5	251 241	1 256 205
	2	248 611	497 222
	7	245 760	1 720 320
	8	237 503	1 900 024
	3	231 364	694 092
	1	223 325	223 325
	1	215 214	215 214
	15	206 371	3 095 565
	14	198 114	2 773 596
	11	197 821	2 176 031
	9	189 782	1 708 038

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 90527193736 har første avdrag 30.09.2027 med kr 186 863			
	9	260 514	361
	18	255 515	354
	11	253 279	351
	10	253 148	350
	6	250 451	347
	15	249 268	345
	24	248 348	344
	4	245 520	340
	5	243 216	337
	4	242 099	335
	4	237 758	329
	6	233 417	323
	3	230 985	320
	3	230 589	319
	5	226 117	313
	2	223 750	310
	7	221 184	306
	8	213 753	296
	3	208 227	288
	1	200 993	278
	1	193 692	268
	15	185 734	257
	14	178 303	247

Langsiktig gjeld

	11	178 039	246
	9	170 804	236
Lån 94987040615 har første avdrag 30.04.2026 med kr 67 004	9	289 460	388
	18	283 906	380
	11	281 421	377
	10	281 275	377
	6	278 279	373
	15	276 965	371
	24	275 942	370
	4	272 799	366
	5	270 240	362
	4	268 999	360
	4	264 176	354
	6	259 353	348
	3	256 650	344
	3	256 210	343
	5	251 241	337
	2	248 611	333
	7	245 760	329
	8	237 503	318
	3	231 364	310
	1	223 325	299
	1	215 214	288
	15	206 371	277
	14	198 114	265
	11	197 821	265
	9	189 782	254

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	95 000 000
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 052 500**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**87 480 148**

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 36.202.500, kr 150.000 høyere enn bokført borettsinnskudd. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Beatrice Gustavsson Vestling (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	David Heiner (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Joachim Pietronigro (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2B122-PJSCF-DQ30T-P8WKR-RFECK-PVPHU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2B122-PJSCF-DQ30T-P8WKR-RFECK-PVPHU

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2B122-PJSCF-DQ30T-P8WKR-RFECK-PVPHU

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

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

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

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

Åsbråten borettslags årsmelding for 2024, til ordinær generalforsamling 29/4-25.

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget denne årsmeldingen.

Styret har etter generalforsamling 26/4-23 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	John Petter Reinertsen	Åsbråtstien 45, 1251 Oslo
Nestleder	Ingeborg Anitra Lunner	Åsbråtstien 34, 1251 Oslo
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide	Bjartveien 1A, 0687 Oslo
Styremedlem	Beatrice Vestling	Åsbråtstien 15, 1251 Oslo
Styremedlem	Joachim Pietronegro	Åsbråtstien14 D, 1251 Oslo
Styremedlem	David Heiner	Åsbråtstien 45 C, 1251 Oslo
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui	Åsbråtstien 16, 1251 Oslo
Varamedlem	Tor Arild Holstvold	Åsbråtstien 36, 1251 Oslo
Varamedlem	Fatima Ismail	Åsbråtstien 38, 1251 Oslo

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 5 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige, polise nr. 92795235.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret eller til Servicesentralen.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise andelseier tegner selv.

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

I løpet av kalenderåret 2024 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

I april sendte styret ut internkontrollskjema til alle. Det kom inn 119 svar, altså en svarprosent på 60. Vi synes det er for lavt.

Lekeplasskontroll ble utført av Åsbråten Servicesentral. Avvik ble rettet av Servicesentralen.

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet.

I desember sendte styret ut informasjon til alle beboerne om brannsikkerhet i boligen i forbindelse med jul og andre høytider.

Om vinteren har vi fokus på snøbrøyting, salting og strøing. Vaktmestrene er spesielt oppmerksomme på farlige isdannelser på fasadene over der folk ferdes.

Overdragelser
I 2024 har 6 andeler skiftet eiere.

I 2023 var tallet 6, 2022: 14, 2021: 13, 2020: 9, 2019: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	2	53	ja	49.057	2.600.000
bl	2	58,5	nei	44.274	2.590.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000
bl	2	58,5	ja	55.556	3.250.000
bl	4	95,4	nei	36.530	3.485.000
bl	2	58,5	ja	57.265	3.350.000

Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

15 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12. Boligbygg Oslo KF står for 13 av disse.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren (Boligbygg Oslo KF) eier totalt 13 andeler.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd med kr. -55 240 453 (2023: underskudd kr. -39 394 841).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-24 kr. 3 073 928 (2023: kr 3 828 895).

Borettslaget har tatt opp lån for å finansiere fasadeprosjektet. Pr. 31/12-24 var lånet på kr. 95 000 000 lik generalforsamlingens vedtatte låneramme.

Underskuddet på kr. --55 240 453 kommer hovedsakelig fra Reparasjoner og vedlikehold (fasadeprosjektet) (kr. 37 458 082). Vi har også hatt utgifter til saker som har kommet i forbindelse med fasadeprosjektet, som rydding langsmed bygningene og bygging av nye legjerder.

Fasadeprosjektet har nesten fulgt budsjettet. Styret så høsten 2025 at vi sannsynligvis fikk midler til overs og bestemte å også rehabilitere frittstående boder, søppelhus/fellesboder og felles hus. Deler av denne ekstrakostnaden går på vedlikeholdsposten for 2025. Skulle dette blitt gjort av Servicesentralen, som opprinnelig planlagt, ville arbeidet tatt lang tid og sannsynligvis kostet mer.

Styret har hatt gode rutiner på å kontrollere og betale fakturaer samt framdrift og kontroll på prosjektet. Vi har streng kontroll på økonomien.

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.24 (tilsvarer ca. prisstigningen) og med 4% fra 01.01.2025.

Fjernvarmekostnadene ble redusert med 10% og trappevask ble økt med kr. 5 til kr. 125 pr.mnd.

Flex50 ble holdt på det samme.

Avdrag kommer i april 2026.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at den økonomiske utviklingen i borettslaget har gått som planlagt.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 11 styremøter og behandlet 204 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

Styremøtene har vært holdt i styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I 2024 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer.

Godtgjørelse for møter i arbeidstiden for fasadeprosjektet i 2024, ble utbetalt i 2025 på til sammen kr. 65.800 fordelt på Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen.

Utleieansvarlig for nr. 60 i fikk innvilget et honorar for 2024 på kr. 3.750, som ble utbetalt i 2025.

Alle honorarer innrapporteres til myndighetene som lønnsinntekt og trekkes skatt av.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2024.

Beatrice Vestling og John Petter Reinertsen har møtt fast på styremøtene til Åsbråten sameie som Åsbråten borettslags representanter.

Representanter fra styret stiller på møter i regi av våre samarbeidspartnere i den grad vi har mulighet til det. Våre samarbeidspartnere er Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2024 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager i forbindelse med helligdager/høytider. Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet.

Fasadeprosjektet tok mye av styrets kapasitet. Styret benyttet seg av OBOS Prosjekt som prosjektledelse. DVS Entreprenør AS var utførende entreprenør. Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen var faste medlemmer av prosjektgruppa som også tok inn førstevaktmester fra Åsbråten sameie/Servicesentralen.



Arbeidet på småhus/rekkehus ble ferdig på våren, og blokkene var ferdige i det vinteren nærmet seg.

Ekstraarbeidet med frittstående boder, felleshus og søpleboder utvidet anleggstiden noe ut i 2025.

Styret takker alle andelseiere for den tålmodigheten som er utvist gjennom prosjektets forskjellige faser.

Signalleveranser.

Styret gjentar informasjonen vi ga i fjor og viser til eget punkt i sakene på generalforsamlingen der styret informerer. Avgjørelsen om hvilke leveranser borettslaget skal ha tar vi en egen ekstraordinær generalforsamling.

Styret undersøker og har en intern diskusjon gående om signalleveranser.

Vi har Fleks50 fra Telia gjennom Multinetts koakskabler. Sammenlignet med hva andre betaler for tilsvarende tjenester, er kr. 489,- pr. mnd. ganske rimelig. Vi, sammen med mange borettslag på Holmlia, eier Multinett.

Diskusjonene går på om vi skal fortsette med levering gjennom Multinett eller ta et tilbud fra en annen leverandør som bygger ut fibernett. Med Multinett kan vi fortsette som nå eller oppgradere til nyeste versjon av leveringsteknologien for koaksnett. Multinett kan også levere på fiber.

Ny teknologi (DOCSIS 3.1) betyr utskifting av kontakt og dekoder hos alle, fiber betyr legging av fiber i alle hus og graving samt nytt utstyr hos alle.

Andre leverandører leverer tjenester over fiber og gir oss «gratis» fiber til alle mot at vi binder oss til et visst antall år.

Velger vi andre leverandører utenom Multinett, betyr det at Multinett mister inntekter og kan eventuelt forsvinne hvis flere av eierne gjør det samme.

I det hele har vi diskusjonen om hva vi skal ha i fellesleveransen. Skal vi ha TV med? Hvor stor båndbredde er «nok»? Har vi bruk for fiber når vi kan bruke 5G mobilnett i stedet? Hva har beboerne faktisk bruk for?

Som alle skjønner er dette et komplekst saksområde det ikke er lett å orientere seg i.

Mer informasjon vil komme.

Annet:

Servicesentralen har i forbindelse med fasadeprosjektet felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene. Før betalte vi eksterne for dette arbeidet.

Vintervedlikehold og våropptak (fjerning av grus/feiing) utføres av Servicesentralen med eget utstyr. Før har vi betalt eksterne for dette. Jevnlig feiing gjennom sommersesongen og garasjevask gjøres også av Servicesentralen.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk.

Årlig kontroll av vifteanlegg i blokkene er utført etter fast avtale.

Nr. 60 har vært utleid en del ganger i 2024, men det er lavere aktivitet enn forventet.

Etter at riggen til DVS Entreprenør AS ble fjernet, har vi beholdt noen av de ekstra parkeringsplassene vi lagde.

DVS Entreprenør AS skal fjerne grus og annet fra områdene våre nå i vår. Det er holdt tilbake kr. 184 500 til det er gjort.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Styret er glade for den fortsatt positive utviklingen Servicesentralen har hatt de siste årene. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket.

Ordningen med førstevaktmester og ingen daglig leder fungerer meget bra.

Det er gjort en del investeringer i nytt utstyr og gammelt utstyr er solgt. Servicesentralen kan nå utføre flere oppgaver som vi tidligere har leid inn eksterne firmaer til.

Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Storstua i etasjen over Servicesentralen kan leies til bursdager og andre sammenkomster som ikke skaper støy. Utleie-arrangementer må avsluttes innen kl. 20. Borettslagene bruker Storstua til generalforsamlinger, beboermøter og annet.

Se ellers årsmelding og regnskap for Åsbråten sameie som er til utdeling eller kan sendes på epost.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen drifter Åsbråten Servicesentral og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Coop Prix-butikken og verksted.)

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 240 kr i kontingent til driften av BUSH.

Åsbråten beboerforening

De fire borettslagene på Åsbråten støtter driften med årlig tilskudd på kr. 150 pr. andel.

Multinett

Sammen med en rekke andre borettslag på Holmlia eier vi aksjene i Multinett. Multinett eier og drifter signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

Godkjent av styret, 8. april 2025.

John Petter Reinertsen Styreleder	Ingeborg Anitra Lunner Nestleder	Jørgen Bent Fromreide Styremedlem
Beatrice Vestling Styremedlem	Joachim Pietronegro Styremedlem	David Heiner Styremedlem
Abdelghafour Sahrauoi Styremedlem		

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter

for

Åsbråten borettslag org nr 948 608 936

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1982 med endringer den 16. november 2010 og senest endring 10.04.2019

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsbråten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget

ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)
(Endret på generalforsamling 21. april 2010)
(Endret på generalforsamling 8. april 2015)
(Endret på generalforsamling 10. april 2018)
(Endret på generalforsamling 22. april 2026)

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

RO I LEILIGHETEN / UTEOMRÅDENE:
Det skal være ro i leilighetene/rekkehusene/beboers uteområde/felles gårdstun mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager. Lørdag/søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Støyende husholdningsmaskiner må ikke brukes innenfor tidsrommet det skal være ro. Radio, TV, musikkanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt.

Oppussings- eller hobbyarbeid som medfører sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slikt arbeid unngås. Ved arbeid som går ut over flere dager, skal naboer varsles.

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

Skal du ha fest eller andre sammenkomster som medfører mer støy enn normalt, meld fra til naboene i god tid.

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:
Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger pga. brannforskriftene. Egne boder eller bolig skal benyttes til slik lagring.
Husk at ved en eventuell brann kan det bli helt mørkt og røykfylt i oppgangen. Da må ikke rømningsveiene (utgangsdør, bodgang, vindu) være blokkert.

HUSDYRHOLD:
Hund eller katt skal registreres hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra om til styret. Duehold er ikke tillatt. Se ellers borettslagets regler for dyrehold.

MATING AV FUGLER:
Det skal ikke legges ut mat i borettslagets nærområder eller rundt egen bolig. Moderat bruk av fuglematere er i orden så lenge ikke foringen overdrives.
Måker og duer skal ikke fores.
Reglene skal forhindre økning i bestanden av skadedyr som rotter og mus.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. Bruk de posene kommunen krever til forskjellige avfallstyper.
Søppelposer og annet avfall skal ikke settes på bakken ved søppelbodene eller i oppgangene.

Papir og papp skal brettes, trykkes sammen og kastes i papircontainere som er plassert i borettslaget. Er det fullt i papircontaineren, ikke sett fra deg det du skal kaste utenfor containeren, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag.

Grovavfall skal ikke settes foran søppelbodene, papircontainere, i oppgangene eller i fellesområdene. Dette kan leveres gratis i kommunale søppelmottak, for eksempel Grønmo.

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

RENHOLD:
Alle oppganger i blokkene har valgt å betale ekstra felleskostnader for at et vaskefirma skal vaske oppgangen en gang pr uke. Om noen i oppgangene oppdager at avtalen ikke følges og at vaskingen er for dårlig, må dette rapporteres til styret.
Oppganger i småhus organiserer vasken selv.

HÆRVERK:
Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Beboere skal kontakte styret i slike saker.

ANSVAR FOR BOMILJØ:
Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker. Private busker/planter som plantes i hager skal holdes i orden og klippes/beskjæres slik at de ikke vokser så høyt at de sjenerer naboer.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av andelseier selv, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

TØRKESTATIVER, TEPPEBANKING OG RISTING AV TØY:
Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket eller skilleveggene mellom rekkehusene.

Tepper eller annet tøy som f.eks. sengetøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger, eller vinduer. Tepper, sengetøy og lignende skal ikke henges over verandakant. Fellesarealet skal ikke brukes til vask av tepper eller lignende.

MOTORKJØRETØY/GARASJER:
Kjøring og parkering på borettslagets områder er regulert av Trafikk- og parkeringsreglene.

Garasjeplassene skal være ryddige. Det er kun tillatt å ha bil, moped eller motorsykkel på garasjeplassen, samt ett sett med dekk/felger og en takgrind/skiboks.

Kjøretøy skal være i en slik stand at de ikke utgjør en sikkerhetsrisiko (bensinlekkasje og lignende).

Reparasjon av motorkjøretøy som omfatter bruk av olje, bensin, lakk eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistrende apparater og åpen ild er ikke tillatt.

PARABOLANTENNE:
Det er ikke lov å montere parabolantenne.

INN- OG UTFLYTTING:
Inn og utflytting fra leiligheter, småhus og rekkehus skal aldri finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

GRILLING:
Beboere som ønsker å grille må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske- eller gassgriller bør brukes fremfor kullgrill i egne hageområder. På verandaer og plattinger skal ikke kullgrill benyttes pga. brannfaren.

MARKISER, PLATTINGER OG GJERDER:
Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser eller gjerder uten at det er godkjent av styret. Søknad med tegninger samt godkjenning fra naboer sendes styret. Beboer må ta ansvaret for å vedlikeholde dette i etterkant. Om dette ikke etterleves vil beboer få et skriftlig varsel med anmodning om å utføre vedlikehold. Følger ikke beboer anmodningen innenfor fristen som er gitt, kan styret fatte vedtak om at det skal rives på beboers regning.

Alle fasadendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele borettslaget. Dette er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc.

PRIVATE HAGER:
Siden borettslagets opprettelse har de forskjellige styrene tillatt andelseiere å avgrense deler av fellesområdet til privat bruk. Dette er gjort under forutsetning av at andelseier med privat hage selv overtar ansvaret for vedlikeholdet.

Med vedlikehold regnes reparasjoner og maling av gjerder og levegger, at busker og trær ikke tillates å vokse så store at de skader bygninger eller er til uforholdsmessig stor sjenanse for naboer og at området holdes i god stand. Egenbygde terrasser, hellelegninger etc. er

andelseiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut. Slike byggverk skal ikke festes til bygningen, men stå fritt med egen fundamentering.

Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan styret la vedlikeholdet utføres på andelseiers bekostning, eller beslutte at området skal tilbakeføres til fellesområde, også det på andelseiers bekostning. Har andelen skiftet eier, følger vedlikeholdsansvaret over til ny eier.

Bygging i eller utvidelse av private hager kan ikke skje uten at skriftlig søknad til styret er godkjent. En slik søknad må inneholde tydelige beskrivelser, og skriftlig godkjenning fra berørte naboer og med tegninger.

Trær i private hager eller på fellesområde som kan regnes som del av opprinnelig vegetasjon skal ikke fjernes uten styrets godkjenning.

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,60 m og hekker ikke høyere enn 2,00 m målt utenfra.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tor Arild Holstvold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Antall stemmer mot: 2

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 570 000,- ble godkjent.

Antall stemmer mot: 3

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar endringene i husordensreglene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

Styret følger opp ønske om oppgradering av lekeplass.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: John Petter Reinertsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Beatrice Gustafsson Vestling for 2 år.

Valgt ble: Fatima Ismail for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nancy L. Eriksen for 1 år.

Valgt ble: Ingeborg Anita Lunner for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Marie Gjerde Roaldsen
Styret får også fullmakt til å utpeke en kandidat til valgkomiteen.

Protokoll for Åsbråten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Tor Arild Holstvold (sign.)	22.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ingunn Thomassen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26 (27 til sak 2.)

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 28 (29 til sak 2.)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 550 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

Søke om å få tillatelse til å bygge ut, spesielt rekkehus, og at eier står for regningen selv.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Det installeres videoovervåkning i garasjeanleggene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

Antall stemmer for: 23

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 6

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

Dette er en ren informasjonssak det ikke skal tas noen avgjørelse på nå. Styret vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling mest sannsynlig før sommeren.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

Det skal velges minst ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

I vedtektene står det: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer*.

Generalforsamlingen må altså ikke velge mer enn ett styremedlem til årets valg siden det er 2 styremedlemmer + styreleder som fortsetter i dagens styre.

Vedtak:

Valgt ble: Abdelghafour Sahraoui for 2 år.

Valgt ble: Tor Arild Holstvold for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Fromreide for 1 år.

Valgt ble: Fatima Ismail for 1 år.

Valgt ble: Nancy Eriksen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Marie Gjerde Roaldsen

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger

Protokoll for Åsbråten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Ingunn Thomassen (sign.)	30.04.2025

enova

Energiattest



Adresse **Åsbråtstien 14C, 1251 OSLO**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346457**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80925921**
Gårdsnummer **191**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

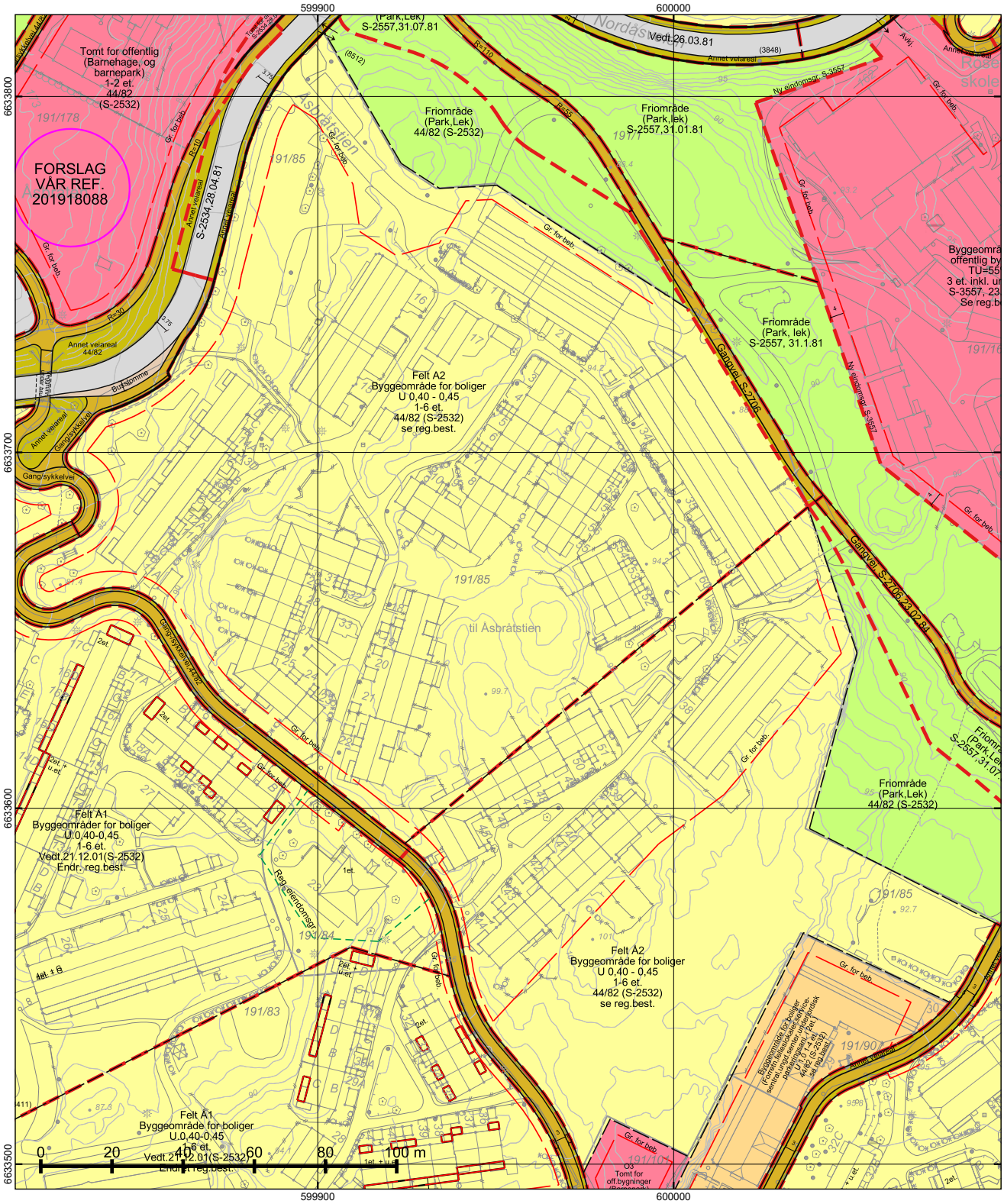
Byggeår **1983**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,14**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

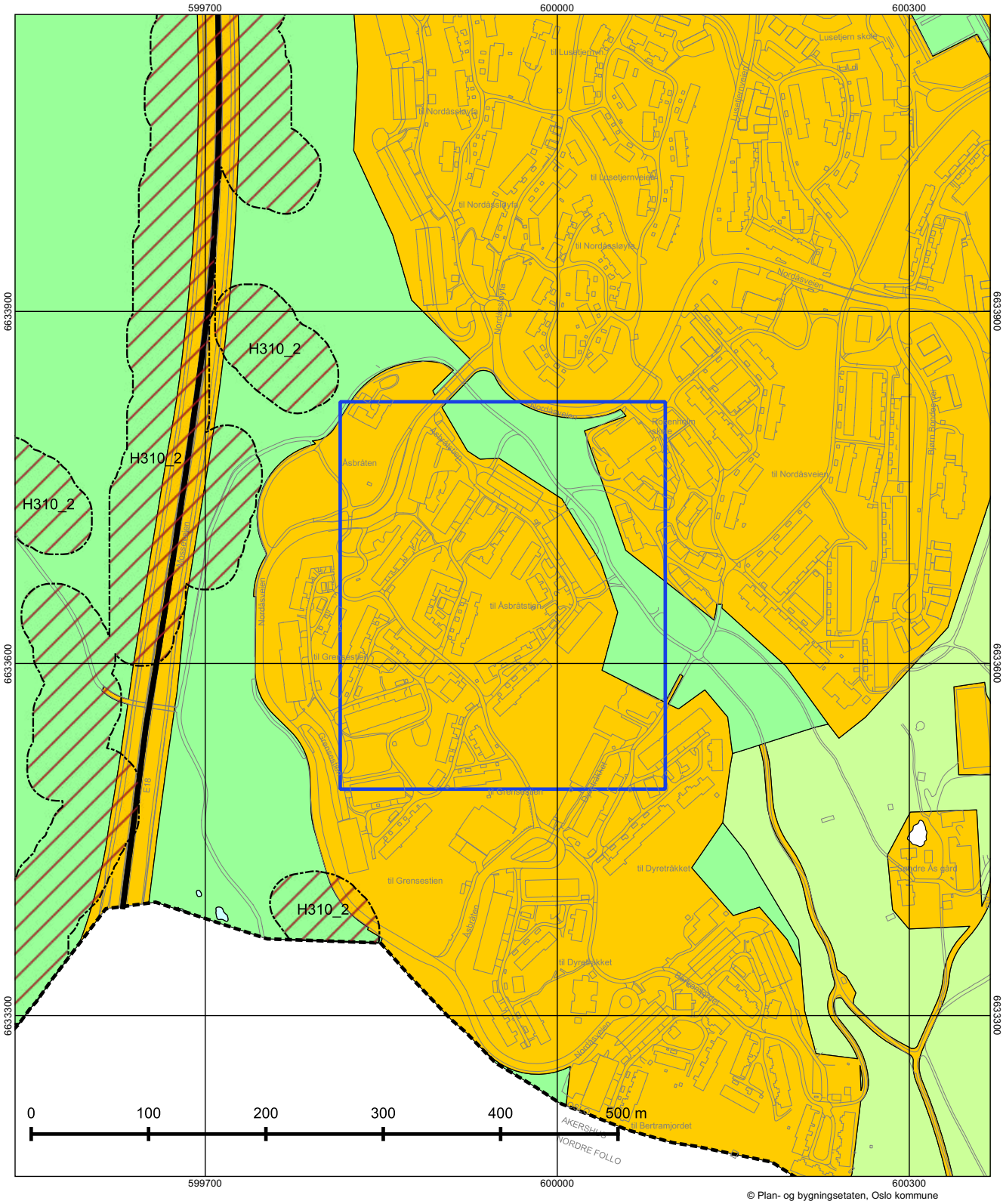
PlottID/Best.nr: 161321/ 86537576
Deres ref.:
Adresse: Åsbråtstien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/85

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: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161321/86537576
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

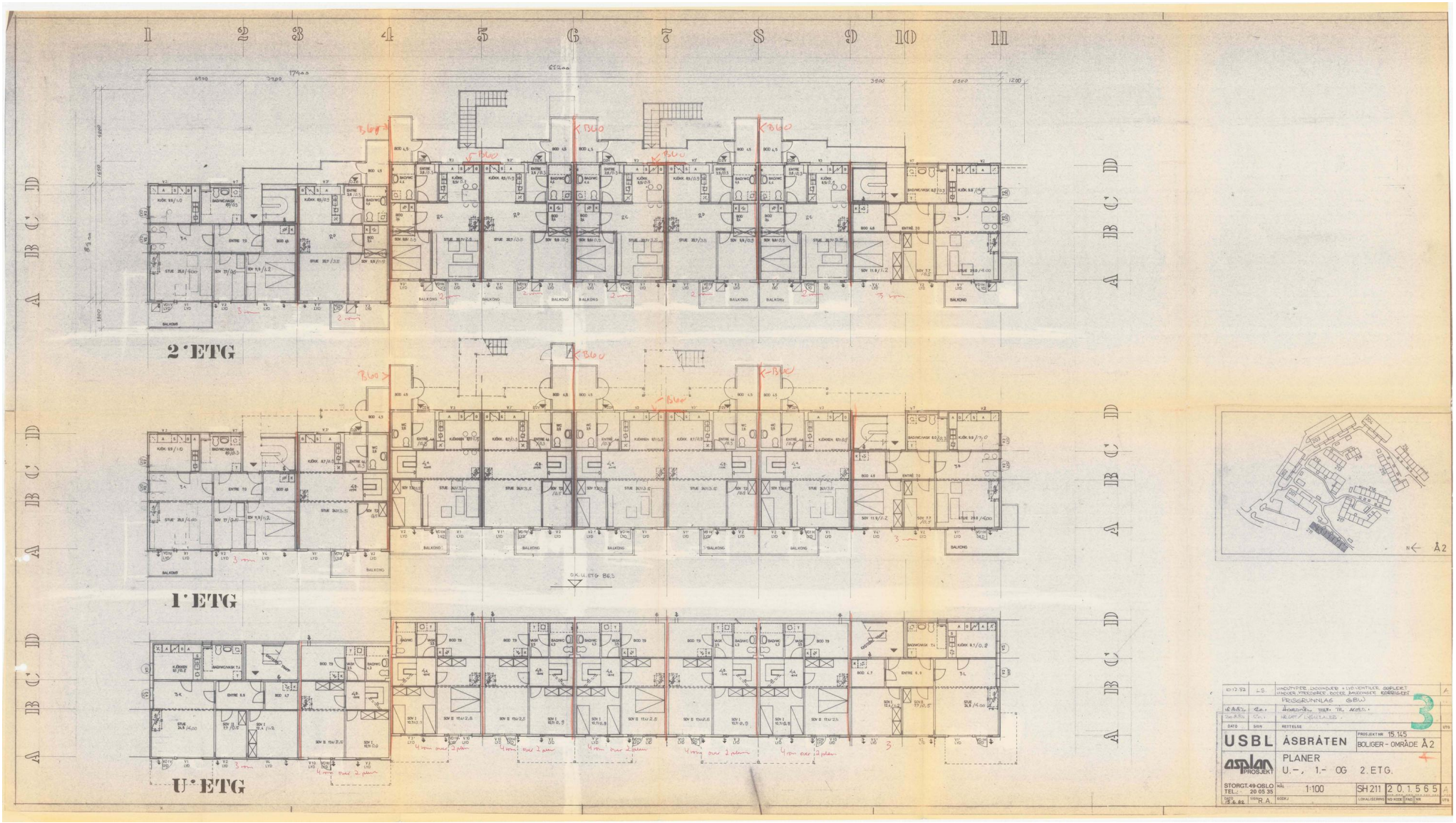
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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




2'ETG
1'ETG
U'ETG
USBL
ÅSBRÅTEN
BOLIGER - OMRÅDE Å2
PLANER
U.-, 1.- OG 2. ETG.
STORGT. 49 OSLO
TEL.: 20 05 35
1:100
SH 211
2 0 1 5 6 5
PROSJEKT NR. 15 145
PRISGRUNNLAG (GBV)
Å2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25.12.2015**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199705811 - 7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Åsbråtstien 11 A/14 E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- [ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- [ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- [x] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde Vanskelig å se på VG innsyn
- [x] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [x] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [x] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- [x] Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. **Melding etter §§85,86, 84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Oslo kommune Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 05.12.96.

Dato:	Sign. av ansv.			Mappenr.: 97/7782G	Type: 1. X	2.	3.	4.
98	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG				
2/1		X	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).				
			Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.				
5/1			Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev				
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato:	OVA:	OVV:		
				Byant. OBV BU				
23/1		SZ	Eksp.	Svarbrev sendt.				
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.				
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.				
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.				
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.				
				VEDTAK				
03.06	Bmy		Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.				
03.06	Bmy.		Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)				
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.				
4.6	TJ		Seksj.l.	Approbasjon m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.				
10/6		OBV	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.				
			Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.				
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.				
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.				
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:				
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.				
				KLAGESAK				
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.				
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.				
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.	Ja:		Nei:	
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.				
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:				
			Eksp.	Sendt byråd/BUK. Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.				
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt		omgjort		
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.				
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.				
				TILLEGGSAPPROBASJON				
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.				
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.				
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.				
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.				
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.				
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.				
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.				
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.				

FLYLK.XLS 05.02.97 JaM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 05.12.96											
Dato:	Sign. av ansv.			Mappenr.:	Type: 1.		2.		3.		4.	
	Prosess UNIQUE		ANSVAR	SAKSGANG								
IGANGSETTING												
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.								
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.								
			Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:								
			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende								
KONTROLL / OPPFØLGING												
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.								
			Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.								
			Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfylt.								
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.								
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.								
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".								
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.								
			Saksb.	Ferdigattest ~~kan gis, ferdig~~ fra saksb.								
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.								
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.								
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).								
SIS	-02	HH	Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.								
SIS	-02	HH	Saksb.	Sendt arkivet.								

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 05.12.96											
Dato:	Sign. av ansv.			Mappenr.:		Type: 1.		2.		3.		4.	
	Prosess UNIQUE		ANSVAR	SAKSGANG							
IGANGSETTING											
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.							
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.							
12/12	RO		Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:	AU						
16/12	[illegible]	[illegible]	Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende							
KONTROLL / OPPFØLGING											
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.							
			Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.							
			Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfylt.							
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.							
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.							
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".							
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.							
			Saksb.	Ferdigattest ~~kan gis, klar~~ fra saksb.							
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.							
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.							
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).							
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.							
			Saksb.	Sendt arkivet.							

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- gjennomgås av megler på kontraktsmøte

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema der de ikkje allereie har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside https://www.usbl.no/bli-medlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på https://www.usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 25.4.1986

AS/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 82/3397

Arbeidet gjelder Gnr.191, bnr.85, blokk 211, Åsbråten, Holmlia.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Nybygg.

Bygherre Rekkehus.

Byggemelder DNL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende Haraldan Prosjekt AS, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Harald Storebaug, Nadelandsvn. 4, 1570 Dilling.

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 og elektrisitet.

For bygningssjefen

A. Sundt

Overingeniør

fung.

A. Sundt

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. 3000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2706

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.191 bnr.1,2 og 3 m.fl. Søndre Ås Holmlia landbruksområde,friområde, trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198402405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070704N3

Dokumentet består av 2 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

Se endret reg.best i Vedt.7.7.2004 Nr3 – v070704n3.doc Søndre Ås avløpspumpestasjon og gangvei 20943 X 20944

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191, BNR 1, 2 OG 3 M. FL. - SØNDRE ÅS - HOLMLIA - REGULERT TIL LANDBRUKSOMRÅDE, FRIOMRÅDE M. M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- landbruksområde (jordbruk/miljøsenter)
- friområde (turvei)
- spesialområde/bevaring (miljøsenter)
- spesialområde/friluftsområde
- trafikkområde (gang/sykkelvei).

§ 3. Landbruksområde (jordbruk)
På arealene tillates ikke oppført bygninger. Eksisterende bygninger kan benyttes i forbindelse med miljøsenteret.

§ 4. Spesialområde/bevaring (miljøsenter)
Forandringer/utvidelse innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Trafikkområde (gang/sykkelvei)
Søndre Ås gård har rett til kjøreatkomst for nødvendig kjøring på gang/sykkelveien (9305) fra Rosenholmveien og frem til gården.

Oslo

4482

Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia - boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m.

4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203177
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2706

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.191 bnr.1,2 og 3 m.fl. Søndre Ås Holmlia landbruksområde,friområde, trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 23.02.1984
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198402405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V070704N3

Dokumentet består av 2 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

Se endret reg.best i Vedt.7.7.2004 Nr3 – v070704n3.doc Søndre Ås avløpspumpestasjon og gangvei 20943 X 20944

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191, BNR 1, 2 OG 3 M. FL. - SØNDRE ÅS - HOLMLIA - REGULERT TIL LANDBRUKSOMRÅDE, FRIOMRÅDE M. M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- landbruksområde (jordbruk/miljøsenter)
- friområde (turvei)
- spesialområde/bevaring (miljøsenter)
- spesialområde/friluftsområde
- trafikkområde (gang/sykkelvei).

§ 3. Landbruksområde (jordbruk)
På arealene tillates ikke oppført bygninger. Eksisterende bygninger kan benyttes i forbindelse med miljøsenteret.

§ 4. Spesialområde/bevaring (miljøsenter)
Forandringer/utvidelse innenfor spesialområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Trafikkområde (gang/sykkelvei)
Søndre Ås gård har rett til kjøreatkomst for nødvendig kjøring på gang/sykkelveien (9305) fra Rosenholmveien og frem til gården.

Oslo

4482

Forslag til endret reguleringsplan for gnr.191 bnr.1 m.fl. Åsbråten i Holmlia - boliger, Offentlige bygninger, friområder trafikkområder m.m.

4482 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203177
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2532

Dokumentet består av 1 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

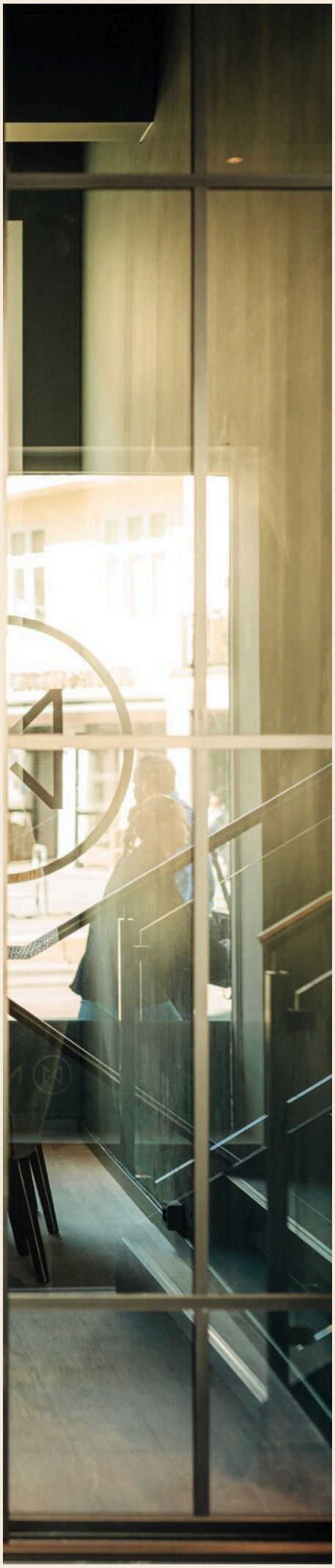
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 5-0400/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsbråtstien 14C 1251 OSLO
Matrikkel: Gnr 191, bnr 85 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Haleem Wahid

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.wahid@nordvikbolig.no
951 15 235