PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ROVERUDS GATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

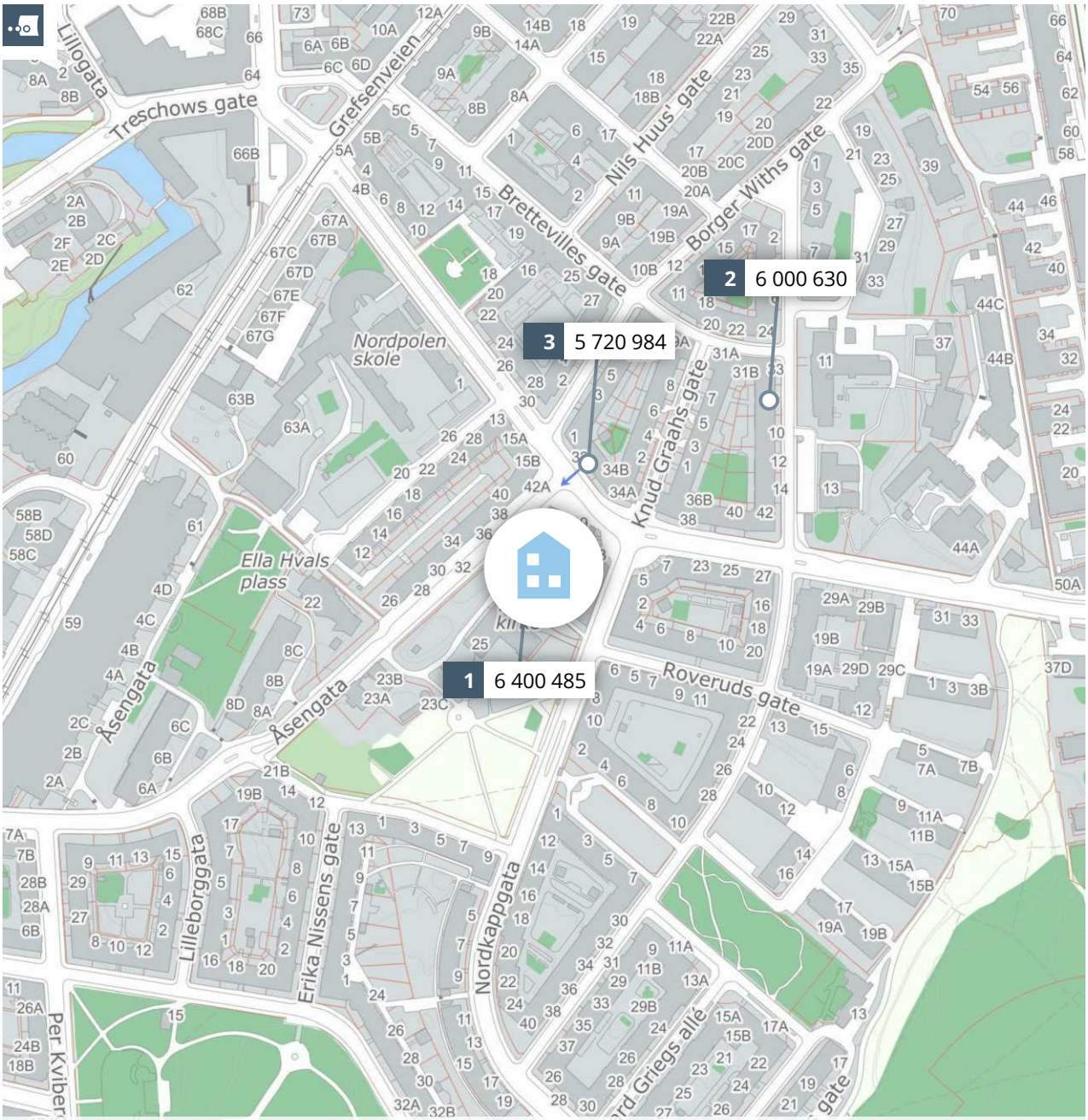
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROVERUDS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 12.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Roveruds gate 2, 0481 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1929

GNR 224 BNR 324 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

5 590 000

391 138	5 981 138	106 806
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	5 286
Formue	34 719
Soverom	1
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åsengata 29 60 m² 1929 2. etg 1 sov	17.11.2025	6 000 000	**6 000 000**	400 485	6 400 485	**106 675**
2 Kyrre Grepps gate 8 50 m² 1926 2. etg 2 sov	04.06.2025	5 440 000	**5 960 000**	40 630	6 000 630	**120 013**
3 Hans Nielsen Hauges gate 32 49 m² 1926 2. etg 1 sov	30.04.2025	5 200 000	**5 690 000**	30 984	5 720 984	**116 755**

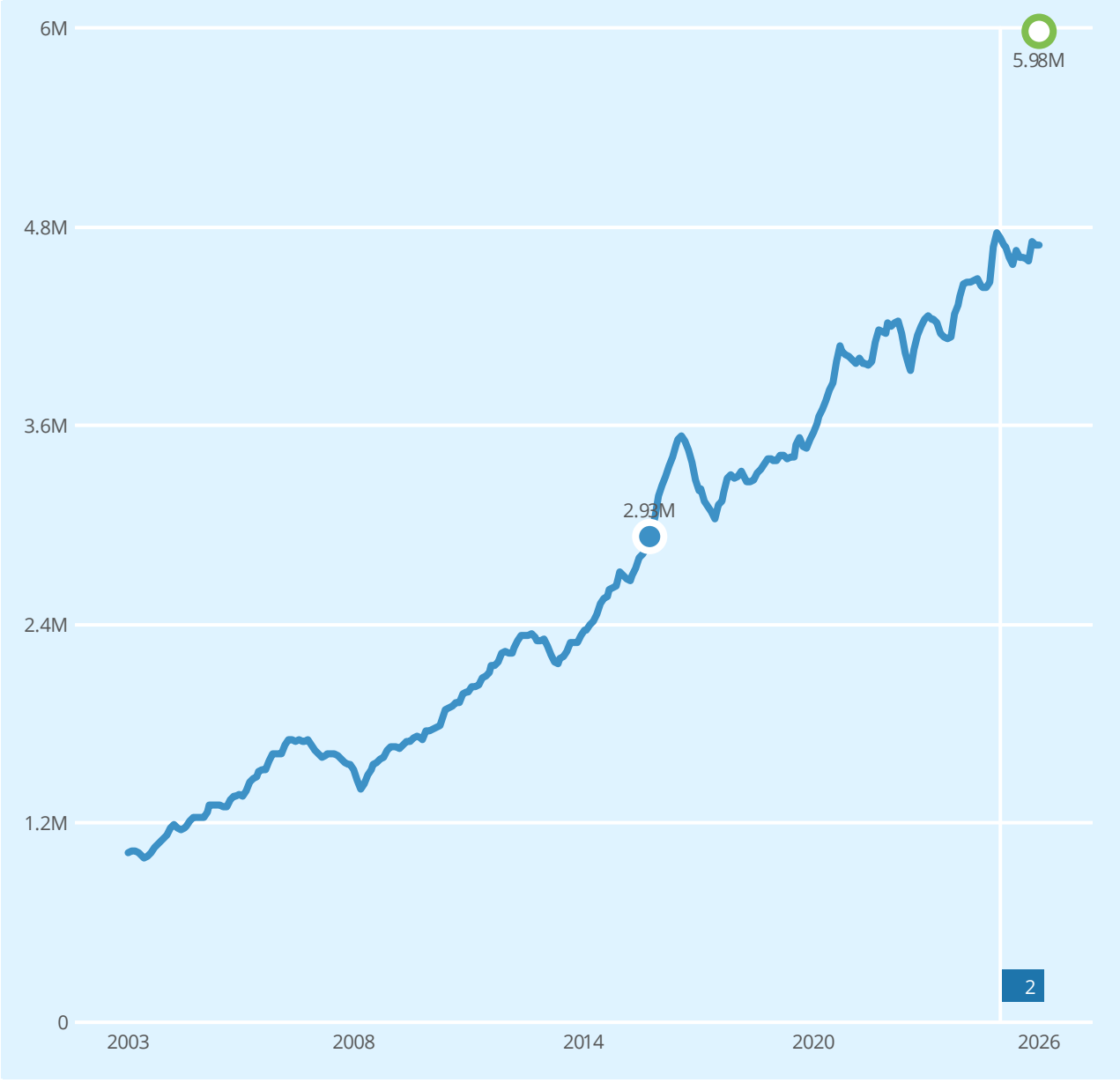
Svært delikat og gjennomført 2-roms leilighet i byggets 2. etasje. Boligen ligger i en klassisk bygård fra 1929 og kombinerer originale detaljer med moderne oppgraderinger. Her får du blant annet synlig teglvegg, peisinnsats, malt heltre gulv, moderne kjøkken fra 2022 og et delikat bad fra 2017. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med entré, romslig stue, kjøkken med spisegruppe, soverom og bad/vaskerom. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Boligen fremstår som svært innbydende med gjennomgående pene overflater og en varm atmosfære.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

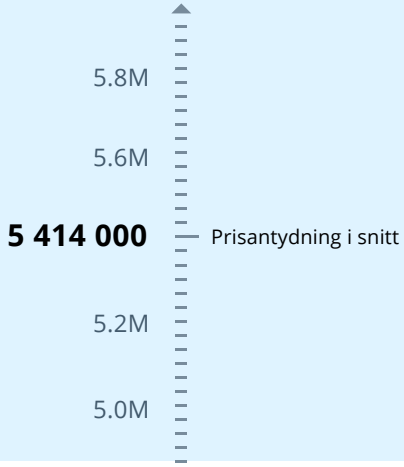
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2016	25.04.2016	19.05.2016	2 800 000	2 900 000	32 952	2 932 952	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten er siden kjøp pusset opp, men over flere år og hovedsakelig fra 2016-2022. Badet ble pusset opp i 2016/17 og kjøkkenet ble tatt i 2022.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

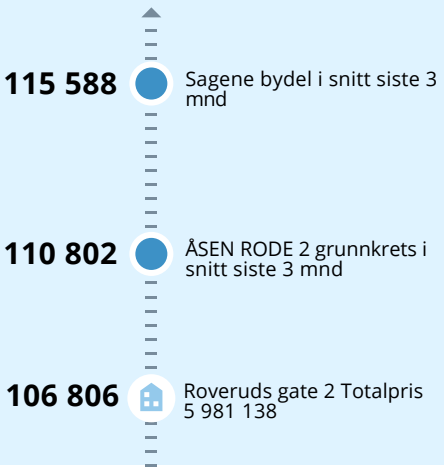


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Roveruds gate 2, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 324
Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4484 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ6222

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i bygård opprinnelig oppført i 1929.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje.

Andelen disponerer en bod i felles kjeller på 11 kvm og en bod på felles loft på 5 kvm.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pent opparbeidet bakgård med sittegrupper og beplanting
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1929

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av malt heltre gulv og fliser.
Veggoverflater av teglstein, slettmalte flater og fliser (samtlige veggoverflater er oppgradert de senere år).
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad/vaskerom.
Peisinnsats i stue.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2017. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av kompositt. Integrert komfyr, gasstopp, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2017.
Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring av skrusikring. El-anlegget er oppgradert ifm renoveringer i perioden 2016–2022. Nytt sikringsskap i 2017. El-kontroll i 2017.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

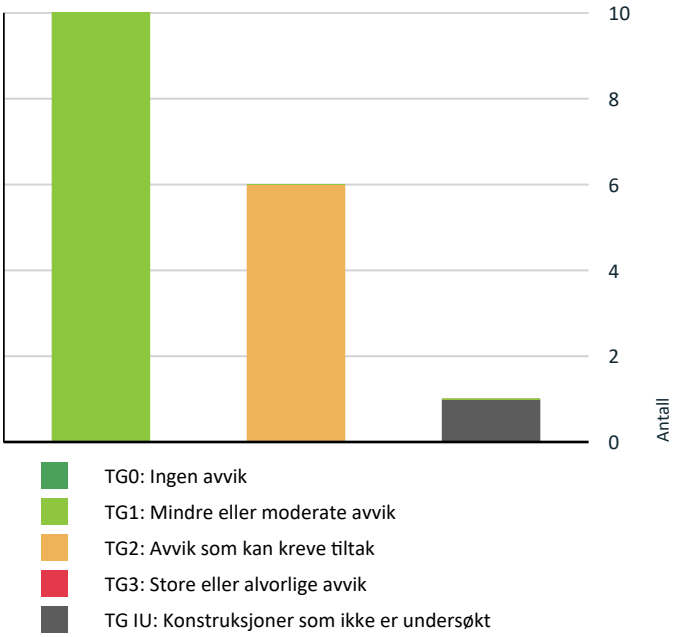
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort endringer på planløsning opp mot byggetegninger, dog er dette innenfor hoveddel. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med rammer og karmer i tre med 2-lags isolerglass fra 2016.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
På gulv er det overflater av malt heltre gulv og fliser.
Veggoverflater av teglstein, slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Pene velholdte overflater. Samtlige veggoverflater er oppgradert og modernisert de senere årene. Enkelte vegger er kledd med nye gipsplater, mens hoveddelen er sparklet med mursparkel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere i tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm på kjøkken/spisestue.

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

Relativt normalt med skjevheter opp mot alder på bygget.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Peisinnsats i stue.

I regi av borettslaget ble det utført vedlikehold på pipe i 2011, dog antatt ikke rehabilitert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det noteres at piperehabilitering er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2017.
Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger (Jar Rørteknikk AS på VVS og Kråkerøy Elektriske på elektro).
Membran utført av fagpersoner, dog foreligger det ikke dokumentasjon på arbeidet.
Noen mindre arbeider er gjort som egeninnsats, konferer eier for ytterligere informasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og slettmalte flater på vegger.
Slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 60 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Avvik på alder på membran slår først inn ved 10 år og rommet får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at våtrommet er 9 år og det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sisterne kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av kompositt. Integrert komfyr, gasstopp, kjøl/fryseskap, vinskap og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tidligere støpejernsrør ble skiftet og erstattet med plast ifm rehabilitering av bad/vaskerom i 2017.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2017.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikringen er av typen skrusikring.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. El-anlegget er oppgradert i forbindelse med renoveringsarbeider i perioden 2016–2022. Alle el-arbeider er utført av fagfolk.
Tilstanden vurderes normal.

Nytt sikringsskap i 2017.
El-tilsyn/kontroll av det elektriske anlegget i regi av Elvia i 2017.

Til info er det lagt opp til hovedkurs på 40 ampere, dog er det 25 ampers inntak i dag.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, dog vesentlig oppgradert el-anlegg i løpet av de siste 10 år.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på el-arbeider utført så lenge nåværende eier har eid boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I regi av borettslaget er det installert radonsug i kjeller.
Ingen øvrige avvik er påvist.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

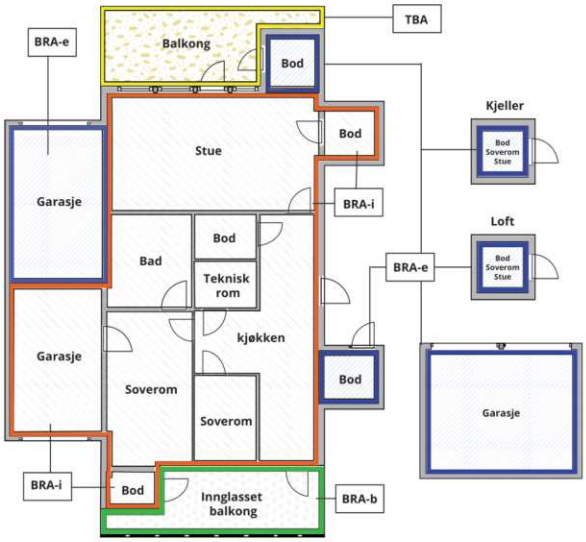
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	56			56	
Bod i kjeller		11		11	
Bod på loft		5		5	
SUM	**56**	**16**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Bod i kjeller		Bod	
Bod på loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsning opp mot byggetegninger, dog er dette innenfor hoveddel. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Oslo kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, i 2022 ifm nytt kjøkken.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Michael Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	324		0	290.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Roveruds gate 2

Hjemmelshaver
Fester: Søndre Åsen Kv 2 Borettslaget

Kommentar
Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Søndre Åsen Kv 2 Borettslaget	952880853			Michael Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel fellesgjeld og formue.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og rolig beliggenhet på Torshov, sentralt mellom Oslo sentrum og Marka. Leiligheten ligger mellom Torshovparken og Torshovdalen, med kort vei til flotte grøntområder, turmuligheter langs Akerselva og et rikt utvalg av butikker, kafeer og kulturtilbud. Storo Storsenter ligger i gangavstand. Meget gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane i nærheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er festet. Stor fellestomt med hyggelig bakgård, opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, sittegrupper m.m.

Byggemåte

Grunn og fundamenter i støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn Grunnmur i naturstein\ tegl Yttervegger i pusset malt murfasade Takkonstruksjon er et valmtak i rekonstruksjon, antatt tekket med takplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VZ6222

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260114

Selger 1 navn
Michael Johansen

Gateadresse
Roveruds gate 2

Poststed	Postnr
OSLO	0481

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk på et par millimeter i en flis på vegg over dusj armatur.

Document reference: 92260114

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1)Badet ble oppusset i 2016/17. Jar Rørteknikk AS sto for vvs. arbeid m.m. Har ikke FDV dokumentasjon/full dokumentasjon, dog bl.a. noe bildedokumentasjon og faktura på VVS. Samsværserklæring på el.arbeider på badet foreligger. 2)I forbindelse med oppussingen av badet ble soilrør i min andel skiftet i regi av borrettslaget. Praksis har her vært at dette skiftes løpende ved oppussing av bad. 3)I forbindelse med oppussing/flytting av kjøkken ble VVS arbeider utført av Hagen VVS AS. Det ble i samme momang lagt opp til vaskemaskin på bad og det ble montert waterguard på bad/kjøkken. Soil på gammelt kjøkken ble plombert/blendet.

Arbeid utført av: Jar Rørteknikk AS og Hagen VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borrettslaget har skiftet tak omkring +/-2024. Fasadene ble oppusset i 2016 herunder etterisolert, og det ble skiftet vinduer. Konferer forretningsfører/styret. Arbeidene er meg bekjent sluttført.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv da dette er en eldre bygård.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2022: Elarbeider på kjøkken m.m. - Viken EL & VVS AS 2022: Montering av to lamper og en stikkkontakt - SDS Elektro. 2016/2017: Større elarbeider i forbindelse med oppussing. Mesteparten av ledninger ble trukket om/nye stikk/kurser/varmekabler bad/skiftet sikringskap i leiligheten m.m. - Kråkerøy Elektriske AS. Generelt: Det gjøres oppmerksom på at et el-punkt er provisorisk blendet på soverom (tidligere kjøkken). En eldre ventilasjonskanal med naturlig avtrekk i entre er også blendet. Det er her plassert en dekkplate over uttak bak speil på soverom, samt en dekkplate over entredør).

Arbeid utført av: Viken El & VVS AS, SDS Elektro AS og Kråkerøy Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn/kontroll av el-anlegget i regi av Elvia (2017)

Document reference: 92260114

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skiftet/fornyet silikon enkelte steder på bad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendige tak og fasader i borrettslag er oppusset m.m. Anslagsvis: Tak +/-2024 og fasader omkring 2016.
Arbeid utført av	I regi av Borrettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	-Leiligheten er siden kjøp totaloppusset, men over flere år og hovedsaklig fra 2016-2022. Mye oppussing er utført ved egeninnsats. I forbindelse med oppussing av kjøkken/soverom i 2022 utførte Apolo bygg AS oppussing av soverom, kjøkken ble montert av Montera AS. -I forbindelse med at en naboleilighet gjennomfører loftsutbygging i oppgangen er boder på loftet omdisponert. Jeg har dels tatt i bruk boden, men blitt gjort oppmerksom på at det vil forekomme byggstøv i byggeperioden.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260114

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260114

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II		**Vår ref.:**	39/51	**Fødselsdato eier:**	12.03.1988
Roveruds gate 2		**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO		**Eiere:**	Michael Johansen		
Organisasjonsnr:	952 880 853	**Andelsnr:**	51		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 286**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	2 151
	Felleskostnader	3 135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	391 138	Gjeld siste årsoppg.:	403 345
Klient ajourf. lån:	33 553 743	Klient gj. s. årsoppg.:	34 546 231

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 375

Saldo per 03.03.2026: 33 553 743

Andel av saldo: 391 138

Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	uipdrift@ebilag.com
Webside:	https://www.sondreaasenkv2.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	403 345	Andre inntekter:	1 602
Annen formue:	34 719	Utgifter:	21 969		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929
Gårds/bruksnr:	224/54, 224/56, 224/181, 224/183, 224/203, 224/204, 224/285, 224/287, 224/324, 224/325, 224/326
Bygningstype:	Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2572.6

Årlig festeavgift: 8 339,50, 8 339,50, 8 339,00, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50

Avg. reguleres: 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1598041

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1929	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0203
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/51	**Fødselsdato eier:**	12.03.1988
Roveruds gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Michael Johansen		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	039-018

Fasiliteter:

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement TV pakke kan bestille dette via linken: https://www.telia.no/minside/login/login

GENERELL INFORMASJON
Leilighetenes oppgitte BRA er hentet fra EDR og sammenfaller ikke nødvendigvis med dagens målemetode

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

NØKLER, SKILT
Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider: https://www.sondreaasenkv2.com/
Nøkler til leilighetene ordner beboerne selv, mens nøkler til dører til oppgangene bestilles via styret.
Nøkkel til postkasser ordner beboer selv. Beboerne ordner selv skilt til postkassene.
Kontakt styret for skifte av navn på navnelister over porttelefonene.

AREALUTVIDELSE
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Det vises til gjeldende retningslinjer for oppdatert informasjon om pris og fremgangsmåte.

AREAL
Leilighetenes oppgitte BRA er hentet fra EDR og sammenfaller ikke nødvendigvis med dagens målemetode

LÅN
Borettslaget har pt ett lånnr 83987213267 i Handelsbanken (mars 2024). Dette lånet har ingen IN-ordning.

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år

FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT
Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune.

FELLESVASKERI
Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/51	**Fødselsdato eier:**	12.03.1988
Roveruds gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Michael Johansen		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen for info om rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole, Auditorium, 2. etg.

Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Torsdag 22.05.2025, kl 18:00
Nordpolen skole, Auditorium, 2. etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 216 000.

4. Andre saker

4.1 Søknad om bygging av bodareal loft Hans Nielsen Hauge Plass 1

Forslag fra Aksel Lindstad og Torun Larsen

Bakgrunn:

Vi søker med dette tillatelse til å gjøre om et ubrukt og en ellers utilgjengelig del av loftet til nytt bodareal og tilknytte det til leiligheten vår.

Arealet er 140 i bredden, 74 i dybden og høyden er 250cm på det laveste stedet. Det er også en søyle på 15x15 xm i arealet (se stiplet linje)

Vi søker fordi vi for tiden har en bod på loftet med svært mye skråtak og søyler og dårlig plass. Det stemmer ikke at vi har 7kvm bod slik det står i tegningen.

Vi venter barn nummer 3 i oktober og kan trenge plassen.

Annen andelseier som bygde ut på loft bygde en bod på 2kvm og fikk godkjent dette (se tegning), vi glemte å søke om dette ifm utbygging i kjeller. Etter

rimelighetsprinsippet så håper vi at vi kan gjøre det samme nå.

Som dere ser på vedlagt bilde så vil ikke byggingen påvirke mulighet til å tørke klær på loftet eller andres boder, det er snakk om under 2 kvm bod areal som aldri har blitt brukt til noe.

Forslag til vedtak: H0102 får arealet stiplet opp i vedlagt tegning til å bygge bodareal. De må selv dekke kostnaden. Bodarealet er fortsatt borettslagets eiendom som h0102 da disponerer på lik linje som andre boder.

Styrets innstilling: Styret overlater til generalforsamlingen å ta en avgjørelse i denne saken.

4.2 Endring av retningslinjer for utbygg av loft og kjeller og utbyggingssak i Roverudsgate 2

Forslag fra andelseiere i Roveruds gate 2 (7 av 8 leiligheter)

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak 4.2.1:
Endring av setning i RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT SØNDRE
ÅSEN KVARTAL II BORETTSLAG (gjeldende fra og med 19. mai 2011) (Revidert på
Generalforsamling 19.05.2021), under 1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

fra: Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17).

til: Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler i med følgende minstekrav: Leiligheter under
50 kvadratmeter skal tilsammen ha minimum 10 kvadratmeter bodareal. Leiligheter over 50 kvadratmeter skal ha minimum 15 kvadratmeter bodareal. Leiligheter som i utgangspunktet bare har en bod fra før skal minimum ha 8 kvadratmeter bodareal.

Forslag til vedtak 4.2.2: Det er for lite ledig areal til å bygge ut over hele arealet til andel 52.

Styrets innstilling: Styret har ikke anledning til å avslå utbyggingssaken basert på uttalelser fra naboer i oppgangen. Ingen av uttalelsene er saklig begrunnet. Søknaden holder seg innenfor retningslinjene som er vedtatt av generalforsamlingen. Styret er tildelt denne kompetansen i retningslinjenes punkt 1.3.
"Generalforsamlingen gir ved disse retningslinjer styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller." Det er ledig fellesareal på loftet til å bygge ut leiligheten, og alle leiligheter får tilstrekkelig bodareal i tråd med teknisk forskrift (TEK 17). Borettslaget eier fellesarealene. Ledig areal på loft er alt areal med fratrekk av ev. utbygde leiligheter. Det er ikke noe krav til tørkeloft. Men styret vil se på mulige løsninger ifm. videre behandling av saken.

Hensynet bak sist vedtatte retningslinjer er at borettslaget skal få mer inntekt til å kunne nedbetale på brl. lån. Styret skal representere alle beboerne i borettslaget, forholde seg til føringer som er gitt av generalforsamlingen, og ikke bare de som er imot en utbygging i en enkelt oppgang.

Leiligheter som ikke er utbygd har krav på bod både på loft og i kjeller, men ny bodplan ved utbygging kan medføre endring av bodstørrelse. Det kan opplyses om at det totalt sett er over 100 m2 bodplass til fordeling etter at leilighet nr 3 er utbygd. Med utgangspunkt i den foreslåtte bodplan, så vil alle ikke utbygde leiligheter få totalt over 10 m2 bod og 3 leiligheter vil få over 16 m2 bod. Med litt omrokkering av bodareal så bør det være mulighet for å komme frem til en akseptabel løsning for alle leiligheter i oppgangen.

Loftet som ønskes utbygd har valmet tak og derfor blir det mye skråtak inne i leiligheten. Dette reduserer BRA betydelig, men vi vil anslå at utbygd areal vil ende på ca 25 m2 til 30 m2. I så fall vil brl dekningsbidrag ved utbygging ende på ca kr 291 500 til 349 800. Gitt at dette beløpet i sin helhet går til nedbetaling av lån, vil reduksjon av rentekostnader sammen med husleieøkning utgjøre fra 2,3 til 2,74 % av de årlige renteutgiftene til borettslaget.

Når det gjelder kritikken mot styret saksbehandling så vil vi få opplyse om at det er søker og styret som er parter i saken. Ifølge retningslinjenes punkt 2.1.2 siste setning: "Styret plikter å informere alle andelseiere i oppgangen om byggesaken, slik at det blir mulig å uttale seg om forslaget." Saken er fortsatt under behandling, og det er ikke fattet noe endelig vedtak i saken. Referat fra styremøter anses som arbeidsdokument og er ikke noe som publiseres for andre enn de som er medlem av styret. Styret har gjennomført et fellesmøte med beboere i oppgangen samt samtaler for å høre innsigelsene ut og lufte om det fins justeringer som gjør utbyggingen mer akseptabel, ettersom styret er opptatt av gode naborelasjoner.

Med utgangspunkt i gjeldende retningslinjer foreslår styret at søknaden godkjennes, men at styret får fullmakt til å utarbeide en mer rettferdig fordeling av boder.

Minstekravet i retningslinjene er TEK 17, men at styret skal etterstrebe rettferdig fordeling og likebehandling for borettslagets andelseiere.

Styrets forslag til endring av retningslinjenes punkt 1.2.2.avsnitt, 1 setning: Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17) **som minimumskrav. Styret skal etterstrebe rettferdig fordeling og likebehandling for borettslagets andelseiere.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, Gunn Heggelund - **på valg**
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen **- på valg**
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Styremedlem, Mari Skurdal **- på valg**
Varamedlem, Brian Wennberg - **på valg**
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes - **på valg**

Valgkomitéen fremlegger sin innstilling på generalforsamlingen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunn Heggelund (stiller til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Mari Skurdal og Ekaterini Oscarsen

Ekaterini Oscarsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Vegard Schønberg
Torun Katrine Larsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Brian Wennberg
Aslaug Mariolyn Van Nes

Brian Wennberg og Aslaug Mariolyn Van Nes(stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2025

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Styremedlem, Mari Skurdal
Varamedlem, Brian Wennberg
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Styremedlem, Mari Skurdal
Varamedlem, Brian Wennberg
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på e-post:borettslagetsakv2@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kv II

BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952880853. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 69 boligenheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:

- Hans Nielsens Hauges gate: 17 og 19
- Hans Nielsens Hauges plass: 1 og 3
- Nordkappgata: 1 og 3
- Roveruds gate: 2 og 4
- Åsengata: 29 og 31

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement TV pakke kan bestille dette via linken:

https://www.telia.no/minside/login/login

Nøkler, skilt

Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider: https://www.sondreaasenkv2.com/. Beboerne ordner selv med nøkler til egen leilighet samt nye skilt til postkasse.

Nøkler bestilles fra forretningsfører OBF. Bestillingen må merkers med navn andelseier, gateadresse og nøkkel stempel. Følgende e-postadresse kan benyttes: firmapost@obf.no med kopi til borettslagets styremail.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kv II er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1598041.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- Etter årskontroll brannvarsling har styret utbedret avvik ifølge rapport
- Det er skiftet soilrør xx andeler

2022:

- Det er gjennomført skifte av yttertak, herunder skifte av alle takvinduer og rehabilitering av piper (murer). Nye varmekabler i takrenner og nedløp. Arbeidene er utført som totalentreprise av firma SH Bygg.

2021:

- Tre andelseiere har meldt inn lekkasjer via yttertak. Styret har fulgt opp dette med reparasjon som omfatter fjerning av gammel tekking og ny tekking med takpapp.

2020

- Rens av avløpsrør
- Skifte av vertikale rør vann og avløp.

2019

- Skifte av vertikale rør vann og avløp. Utført av Rørleggersentralen AS. Styret har i samarbeid med Rørleggersentralen etablert egen oversikt over utførte tiltak

2016

- Ferdigstilling av fasadeprosjektet v/Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt.
- Søkt om nedgravd søppelsystem fra Plan- og Bygningsetaten og EBY.
- Indre gård har fått ny gressplen, det er lagt fliser mellom plen og sandkasse, og det er lagt brostein over der det ble gravet opp pga lekk avløp. Indre gård har fått et betydelig løft.
- Her er søkt om ENOVA tilskudd på kr 350 000 i forbindelse med fasadeprosjektet (etterisolering).
  Borettslaget har fått egne nettsider: http://www.sondreaasen2.com/

2015

- Igangsetting av fasadeprosjekt med isolering av fasaden og utskifting av alle vinduene i gården.

- Sikringslister på alle oppgangsdører
- Etablering av 5 stk radonavsug i kjeller
- Igangsatt nytt callinganlegg på hovedportene mot gate.
- Gravd opp og byttet defekt avløp i bakgården.

2014

- El-anlegg, skifte av hovedskap, sikringer og kabler, samt termografering
- Installasjon av nye lamper i alle fellesarealer
- Vedlikeholdsspyling av alle rør
- Tømming av sluk i bakgård

2013

- Vedlikehold av tak, montering og utbedring av snø- og isfangere
- Brannsikring, installasjon av nytt brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer

2012

- Vedlikehold av oppganger, gulv, vegger og tak
- Installasjon av nytt callinganlegg
- Brannsikring

2011

- Vedlikehold av piper
- Vedlikehold av dører

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet over 50 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Styret har jevnlig kontakt gjennom møter eller på annen måte, og de respektive styremedlemmene følger opp bestemte arbeidsoppgaver.

Henvendelser til styret
Alle styrehenvendelser skal meldes skriftlig via: borettslagetsakv2@gmail.com. Behandlingstiden vil variere, avhengig av om saken må styrebehandles eller ei.

Styret har i perioden bl.a. jobbet med følgende saker:

Utbyggingssaker
Mye av styrets arbeid er relatert til utbyggingssaker.

Dreneringskum
Kummen ved Hans Nielsen Hauges plass 1-3 ble utbedret av vaktmesteren. Kostnad ca kr. 10 000.

Lås og dørpumper
Dørpumpen på porten i HNH plass 1 er byttet ut. Det utføres jevnlig service/utskifting av låser i brl.

Dugnader
Det ble gjennomført dugnad våren og høsten 2024 med god oppslutning. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta etter evne, lyst og mulighet.

På dugnadene har man blant annet:

Beskåret trær, busker og luftet plen
Lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes
Ryddet fellesarealer i loft og kjellere
Kastet søppel
Satt ut/inn utemøbler, og griller
Malt ytterdører og utemøbler

Sosiale arrangementer
Fjorårets festkomité arrangerte sommerfest og julegrantenning. Styret setter stor pris på engasjementet, som applauderes og medfører en levende bygård.

03.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 010 110	4 318 959	4 931 415	5 219 973
Sum		**5 010 110**	**4 318 959**	**4 931 415**	**5 219 973**
Andre inntekter	2	587 048	1 050 017	0	0
Sum andre inntekter		**587 048**	**1 050 017**	**0**	**0**
Sum		**5 597 158**	**5 368 976**	**4 931 415**	**5 219 973**
Forretningsførsel og revisjon	3	218 965	206 613	207 614	219 500
Lønn og honorar	4	277 318	244 130	246 456	246 456
Vedlikehold	5	252 670	3 978 054	500 000	300 000
Eksterne tjenester	6	288 854	427 978	273 000	255 000
Kabel-tv og bredbånd		197 166	195 423	203 241	200 000
Forsikring		390 996	487 152	416 868	506 000
Kommunale avgifter		776 664	634 765	802 000	873 500
Festeavgifter		91 734	91 734	91 734	91 734
Brensel og strøm		215 004	277 129	200 000	200 000
Andre driftsutgifter	7	53 962	130 359	48 000	50 000
Andre kostnader	8	0	26 974	0	0
Sum		**2 763 333**	**6 700 312**	**2 988 913**	**2 942 190**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 833 824**	**-1 331 336**	**1 942 502**	**2 277 783**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 833 824**	**-1 331 336**	**1 942 502**	**2 277 783**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	117 934	98 235	10 000	0
Renteinntekter	9	51 090	28 411	2 000	0
Rentekostnad	10	1 977 121	1 619 909	1 782 912	1 903 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 808 097**	**-1 493 263**	**-1 770 912**	**-1 903 560**
Årsresultat	**11**	**1 025 728**	**-2 824 598**	**171 590**	**374 223**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-34 449 425	-411 580	-384 318	0
Opptak lån		34 067 944	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**644 247**	**-3 236 178**	**-212 728**	**2**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	760 284	760 284
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**762 884**	**762 884**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 588	74 632
Til gode av forretningsfører		300	3 371
Forskuddsbetalte kostnader	13	75 583	203 338
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		864 942	1 077 468
Innestående på særvilkår	14	666 935	42 109
Sum omløpsmidler		**1 633 348**	**1 400 919**
SUM EIENDELER		**2 396 231**	**2 163 802**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	20 000	20 000
Annen egenkapital 1.1		-32 953 506	-30 128 908
Årets resultat	11	1 025 728	-2 824 598
Sum egenkapital	**16**	**-31 907 778**	**-32 933 506**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	34 007 635	34 389 116
Sum langsiktig gjeld		**34 007 635**	**34 389 116**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	55
Gjeld til forvaltningsklient		2 989	2 891
Leverandørgjeld		178 338	395 333
Skyldig off. myndigheter		6 929	10 882
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 190	0
Påløpne renter		10 593	167 319
Annen kortsiktig gjeld		89 336	131 713
Sum kortsiktig gjeld		**296 375**	**708 192**
Sum gjeld		**34 304 010**	**35 097 308**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 396 231**	**2 163 802**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Torun Katrine Larsen Styremedlem	Vegard Schønberg Styremedlem
Mari Skurdal Styremedlem	Ekaterini Oscarsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 799 517	2 569 513	2 749 185	2 942 192
3607 Renter og avdrag	2 166 759	1 737 671	2 167 230	2 277 781
3620 Strømavgifter	5 775	0	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	30 718	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	7 341	11 775	15 000	0
Sum	**5 010 110**	**4 318 959**	**4 931 415**	**5 219 973**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	587 048	1 050 017	0	0
Sum	**587 048**	**1 050 017**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 375	8 875	8 450	9 500
Forretningsførerhonorar	151 398	149 160	149 164	155 000
Aksjeutbytte fra OBF	-117 934	-98 235	-10 000	0
Annen regnskapsførsel	58 192	48 578	50 000	55 000
Sum	**101 031**	**108 378**	**197 614**	**219 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	243 048	213 962	216 000	216 000
Arbeidsgiveravgift	34 270	30 169	30 456	30 456
Sum	**277 318**	**244 130**	**246 456**	**246 456**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen for styremedlemmene. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktige til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 966	3 718 413	500 000	250 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	149 671	2 333	0	50 000
6620 Vedlikehold uteområde	14 033	19 809	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	237 500	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**252 670**	**3 978 054**	**500 000**	**300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	99 497	109 843	104 000	110 000
6360 Renhold	123 996	143 799	104 000	105 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	65 361	26 191	0	40 000
6725 Juridisk rådgivning	0	16 032	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	4 725	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	81 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	45 889	25 000	0
Sum	**288 854**	**427 978**	**273 000**	**255 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 560	3 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 215	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	11 750	4 955	5 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 437	15 503	16 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 119	7 266	4 000	0
7772 Andre gebyrer	0	42 629	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 360	2 846	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 296	53 386	20 000	50 000
Sum	**53 962**	**130 359**	**48 000**	**50 000**

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8500 Øvrige kostnader	0	26 974	0	0
Sum	**0**	**26 974**	**0**	**0**

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

Ekstraordinære kostnader er erstatninger.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	49 002	28 411	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	2 089	0	0	0
Sum	**51 090**	**28 411**	**2 000**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.71.71750	0	1 252	0	0
8145 Lånenr 8398.72.13267	1 642 737	1 618 085	1 782 912	0
8146 Lånenr 8398.72.53250	334 384	0	0	1 903 560
8159 Andre rentekostnader	0	572	0	0
Sum	**1 977 121**	**1 619 909**	**1 782 912**	**1 903 560**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**692 726**	**3 928 905**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 025 728	-2 824 598
Opptak av langsiktig lån	34 067 944	0
Avdrag langsiktig lån	-34 449 425	-411 580
B. Årets endring i disponible midler	**644 247**	**-3 236 178**
C. Disponible midler 31.12	**1 336 973**	**692 726**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	42 220	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	33 363	203 338
Sum	**75 583**	**203 338**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 9 337 bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 boliger med andeler a kr. 100 pr. rom

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.13267	Refinansiering av lånenummer 8398.72.11280, samt opplåning på kr. 22 222 222,- ifm rehabilitering av tak.
Lånenummer:	**83987253250**	**83987213267**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.70 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.05.2057	31.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	34 067 944	35 247 494
Lånesaldo 01.01:	0	34 357 441
Avdrag i perioden:	60 309	34 357 441
Opptak i perioden:	34 067 944	0
Lånesaldo 31.12:	**34 007 635**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	31 900 366	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987253250	1	1 182 700	1 182 700
	1	1 079 340	1 079 340
	1	934 385	934 385
	1	880 939	880 939
	1	794 703	794 703
	1	793 705	793 705
	1	792 553	792 553
	1	732 017	732 017
	1	730 635	730 635
	1	705 217	705 217
	1	702 222	702 222
	1	694 262	694 262
	2	688 656	1 377 312
	1	676 805	676 805
	1	653 179	653 179
	1	639 510	639 510
	1	638 717	638 717
	1	599 272	599 272
	1	562 720	562 720
	1	538 044	538 044
	1	537 891	537 891
	1	487 440	487 440
	1	470 827	470 827
	2	470 571	941 142

Lån

5	463 814	2 319 070
1	456 749	456 749
1	440 470	440 470
1	433 712	433 712
1	428 490	428 490
5	407 296	2 036 480
7	400 539	2 803 773
1	393 474	393 474
3	387 023	1 161 069
2	380 266	760 532
1	344 021	344 021
1	330 199	330 199
1	327 127	327 127
2	323 134	646 268
1	313 919	313 919
1	307 161	307 161
3	288 117	864 351
1	288 092	288 092
1	280 131	280 131
3	273 374	820 122
1	106 892	106 892

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 760.283,52.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	760 284
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	760 284
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	760 284

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

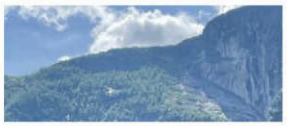
Bygningene er oppført i 1929, og anskaffelseskostnaden var kr 760 283,52. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Vegard Schønberg (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Ekaterini Oscarsen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Mari Skurdal (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Torun Katrine Larsen (sign.)	29.04.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Søndre Åsen Kv II** som viser et **overskudd på NOK 1 025 728.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Document ID: e3e2dbeb-c9f5-407a-965e-405d94cddf91

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 30.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: e3e2dbeb-c9f5-407a-965e-405d94cddf91

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Nordpolen skole, Auditorium, 2. etg..

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 24 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Vegard Schønberg ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 216 000,-

4. Andre saker

4.1 Søknad om bygging av bodareal loft Hans Nielsen Hauge Plass 1

Aksel Lindstad, Torun Katrine Larsen, eierne av andel 2 får arealet stiplet opp i vedlagt tegning til innkallingen til å bygge bodareal. Andelseierne må selv dekke kostnaden. Bodarealet er fortsatt borettslagets eiendom som h0102 da disponerer på lik linje som andre boder.

Vedtak:
Forslagstiller trakk saken

4.2 Endring av retningslinjer for utbygg av loft og kjeller og utbyggingssak i Roverudsgate 2

Det kom ytterligere to andelseiere til under diskusjon rundt sak 4.2. En fysisk og en ved fullmakt. Generalforsamlingen bestod av 29 fremmøtte.

Vedtak:
Forslag 1 - Endring av retningslinjer

1. Forslagstillers forslag "Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler i med følgende minstekrav: Leiligheter under 50 kvadratmeter skal tilsammen ha minimum 10 kvadratmeter bodareal. Leiligheter over 50 kvadratmeter skal ha minimum 15 kvadratmeter bodareal. Leiligheter som i utgangspunktet bare har en bod fra før skal minimum ha 8 kvadratmeter bodareal."
2. Styrets innstilling "Styrets forslag til endring av retningslinjenes punkt 1.2.2.avsnitt, 1 setning: Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17) som minimumskrav. Styret skal etterstrebe rettferdig fordeling og likebehandling for borettslagets andelseiere."

Styrets forslag til endring av retningslinjene ble vedtatt med 27 stemmer for, 1 passiv stemme og 1 stemme mot.

Forslag 2- Utbygging av andel 52

Det er for lite ledig areal til å bygge ut over hele arealet til andel 52.

Forslaget falt med 10 stemmer for 19 stemmer mot.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gunn Heggelund ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ekaterini Oscarsen og Brian Wennberg ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Aslaug Mariolyn Van Nes og Geir Arne Brevik ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Aksel Lindstad og Audun Vik ble valgt for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunn Heggelund for 2 år
- Styremedlem: Ekaterini Oscarsen for 2 år
- Styremedlem: Brian Wennbergfor 2 år
- Styremedlem: Torun Katrine Larsen 1 år igjen
- Styremedlem: Vegard Schønberg 1 år igjen
- Varamedlem: Aslaug Mariolyn Van Nes for 1 år
- Varamedlem: Geir Arne Brevikfor 1 år

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Vegard Schønberg (sign.)	22.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL II

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Søndre Åsen kvartal II Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnes som rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Reglene om at hver andelseier bare kan eie andeler knyttet til en bolig gjelder ikke for nødvendig tid til avhendig ved skifte av bolig eller ved godkjent sammenslåing av boliger i samme eiendom. Ved sammenslåing utstedes nytt andelsbevis for den sammenslåtte bolig.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

skal 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.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Ordensregler

Kap. 1. Bruk av anlegget

1.1. Enhver har plikt til å bruke gårdens installasjoner og utstyr med forsiktighet slik at skade og unødig slitasje unngås. Ved uvøren bruk kan erstatningskrav bli gjort gjeldende.

1.2. Alle skal vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesanlegg og fellesarealer slik at krangel og trette ikke oppstår. Det skal være ryddet når man forlater det stedet man har brukt.

1.3. Oppdages mangler eller feil, må det straks meldes fra til portner eller styreformann. Portners navn og telefon skal være kunngjort for alle. Portneren har også plikt til å påtale misbruk og overtredelse av reglene.

1.4. Vaskeriene kan benyttes mandag–fredag i tiden kl. 08–22 og lørdag i tiden kl. 08–18. Lokalene skal være ryddet og tømt og maskinene rengjort høyst ½ time senere. Ved gjentatte brudd på reglene kan en bruker nektes adgang til vaskeriene.

1.5. Tøy kan henges til tørk på tørkeloft og tørkeplass, ikke andre steder. Tøy må ikke henge ute på søn-, helge- og høytidsdager. Banking, risting og lufting av tepper og tøy skal bare gjøres på tørkeplassen og bare når det ikke henger tøy til tørk.

1.6. Leiligheter og boder skal være skiltet med korrekt navn. Utover ordinære navneskilt o.l. skal privat utstyr ikke monteres utenfor leilighetene. Private ting må ikke hensettes på fellesarealer ute eller inne. Slike ting kan fjernes for eierens regning.

1.7. Sykling samt ballspill og annen lek må ikke sjenere beboere. Barns foresatte svarer for skader som oppstår ved slike anledninger.

1.8. Biler og motorsykler må ikke parkeres på gårdsplass eller fortau. Kun kort stans for av- og pålessing er tillatt når det ikke hindrer ferdselen. Sykler, kjelker o.l. må ikke settes i oppgangene, men på anvist plass i kjeller og på gårdsplass.

Kap. 2. Gjensidig hensyn

2.1. Mellom kl. 22 og 08 skal det være ro både ute og inne. Rop, skriking og smelling skal unngås, og lydanlegg, høyttalere og maskiner må brukes med stor forsiktighet.

2.2. Også ellers skal unødig støy unngås. Man bør varsle de nærmeste naboene før nødvendig støyende virksomhet settes i gang.

2.3. Musikkundervisning, maskinhåndverk og annen virksomhet som kan gi vedvarende sjenanse kan ikke utøves.

2.4. Det skal luftes gjennom vinduer, ikke gjennom entrédør. Lofts- og kjellervinduer skal holdes lukket. Inngangsdører skal holdes låst. Den enkelte beboer har ansvar for at uvedkommende ikke slippes inn i oppgangene.

2.5. Husdyr kan bare holdes etter skriftlig tillatelse fra styret. Før tillatelse gis, må det fremlegges attest for at de nærmeste naboene ikke motsetter seg dyreholdet. Styret kan trekke tillatelsen tilbake hvis det oppstår misnøye med dyreholdet. Å holde husdyr i hemmelighet eller i strid med styrets beslutning anses som grovt brudd på ordensreglene.

2.6. Beboerne må selv passe på at ingen ting som innføres i gården inneholder utøy eller skadedyr. Oppstår det skader eller plager som følge av dette, blir vedkommende beboer holdt ansvarlig.

Kap. 3. Renhold

3.1. Beboerne er selv ansvarlige for renhold av fellesanlegg. Trappeoppgangen rengjøres minst en gang i uken. Beboerne i hver etasje skal etter tur vaske trapp og veggfelt fra egen avsats og ned til etasjen under (inkl. kjellertrapp); beboerne i øverste etasje må også vaske loftstrappen minst en gang i måneden. Styret kan iverksette ytterligere rengjøring, evt. ved dugnad.

3.2. Det tilligger portneren å spyle gårdsplassen når det er nødvendig. For øvrig skal alle beboere bidra til nødvendig rydding og til at urenslighet og forsøpling unngås.

3.3. Søppelkassene må ikke overfylles. Alt husholdningsavfall og annet fuktig avfall må være godt pakket inn. Kartonger må slås ordentlig sammen. Møbler og inventar må ikke kastes i søppelkassene, men besørges bortkjørt av den enkelte beboer.

Kap. 4. Dugnad

4.1. Styret kan iverksette dugnadsarbeid etter minst to ukers varsel. Beboere som ikke deltar i dugnaden, betaler en særskilt fastsatt avgift som kreves inn etter hver dugnad. Styret kan frita beboere for avgift når de ikke kan delta av helsemessige årsaker.

Kap. 5. Fremleie

5.1. Borettshaverne har plikt til å bo i gården. Ved lengre fravær bør de nærmeste naboene varsles; ved fravær ut over en måned skal også styret varsles.

5.2 Borettshaver kan søke styret om tillatelse til fremleie. Dette kan innvilges for høyst tre år, hvorpå vedkommende må flytte tilbake. Etter dette kan forlengelse gis i maksimalt inntil ytterligere ett år i spesielle tilfeller.

5.3. Styret skal godkjenne den enkelte fremleietaker og skal ha kopi av fremleieavtalen. Som leietaker godtas bare person som skal bo i leiligheten. Leietakeren trer inn i boforholdet med de samme ordensplikter som øvrige beboere; dessuten plikter leietakeren å formidle meddelelser fra styret til borettshaveren.

5.4. Styret kan foreta utkastelse etter husleieloven av fremleietaker som grovt eller vedvarende har brutt ordensreglene.

5.5. Dersom borettshaveren skylder husleie for minst 3 måneder i en fremleieperiode, kan styret kreve at fremleietakeren betaler den ordinære husleie direkte til borettslaget. Evt. tvister mellom borettshaver og fremleietaker er borettslaget uvedkommende.

Nb 1054/1928

Anmeldelse
19 Tegninger

1

Hans Haugens Plass

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29, 29b, 31 Åsengaten, 1.3, 3b Nordkappgaten 1, 3 Hans Haugens plass, 17, 19 Hans Haugesgate

Innlevert 3 aug. 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4 aug. 1928

Y. Pettersen

Reg. chefen mott. 9. AUG 1928 1015.

1057/1928

Opm. chefen mott. 7. AUG 1928 466

Kanellje Tomten er parcellen nr 11a av 19 Åsengaten. Delen er ikke fotokat

Oslo 9/8 28 S. Stephansen

1015/28

Åsengaten 19 (nye matr.nr. Åsengt 29,29B,31,Nordkapgt 1.3.3B,Hans Haugens pl. 1.3 Hans Haugens gt 17 og 19)

Oversendes vann-og kloakkvesenet.

Reguleringe-og byggelinjer der begrenser kvartalet er tegnet med rødt på bl.1.

Gatebredder: Åsengt 15.7 m,Nordkapgt 18,o m,Hans Haugens gt 25-37 m.

Projektert gate på kvartalets sönnre side 7 m og sönnenfor denne gate er forutsatt beplentning.Regulerte höider er innskrevet med blå tal.

Oslo reguleringsvesen 11 august 1928.

For reguleringschefen

O. Thelle

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

Sp 6 777 1929 129

SØNDRE AJEN · RV · I

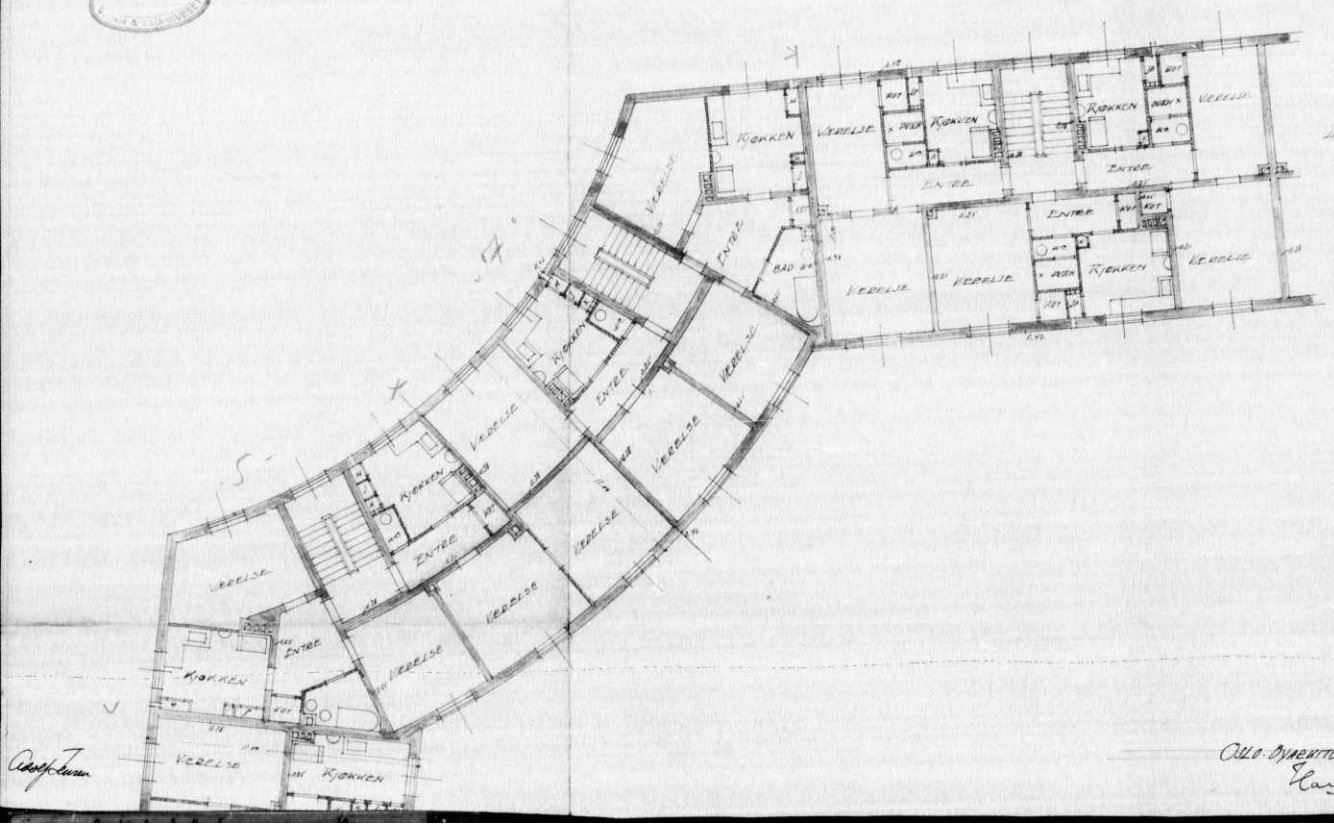
HANS HAUGES GATE Nº 5 og 7
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETG
M = 1:100

BLAD Nº 13.

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

SLAGBETON
BETON
MUR
GRANIT
TRE
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES


KJØKKEN
VERELSE
ENTRE
BAD
KJØKKEN
VERELSE
ENTRE
KJØKKEN
VERELSE
ENTRE
KJØKKEN
VERELSE
ENTRE

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Søndre Åsen kv. II

av del av eiendommen e Hans Haugesgt. 17/19, Hans Hauges plass 1,3, Nordkappgt. 1,3, Roverudgt. 2, 2B og 4, Åsengt. 29 og 31.

Denne har fått

og er 2571.95 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 772,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 6. september 1954

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Som fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. II

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1.ste og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.000,- og kr. 591.900,- begge til Dem Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 19.05.2020
	20/15793	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 224/54 m.fl.
Vi viser til festekontrakt datert 6. september 1954 mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune for gnr./bnr. 224/54 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 1. november 2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Ny årlig festeavgift fra 1. november 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 87 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 – 1. november 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. desember 2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 i brev.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Isabel Limi
ROVERUDS GATE 2

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527813
9029585

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 324

Vi viser til bestilling av 20260303 for ROVERUDS GATE 2.

GNR. 224 BNR. 324

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.08.1930.

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

290 m²

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

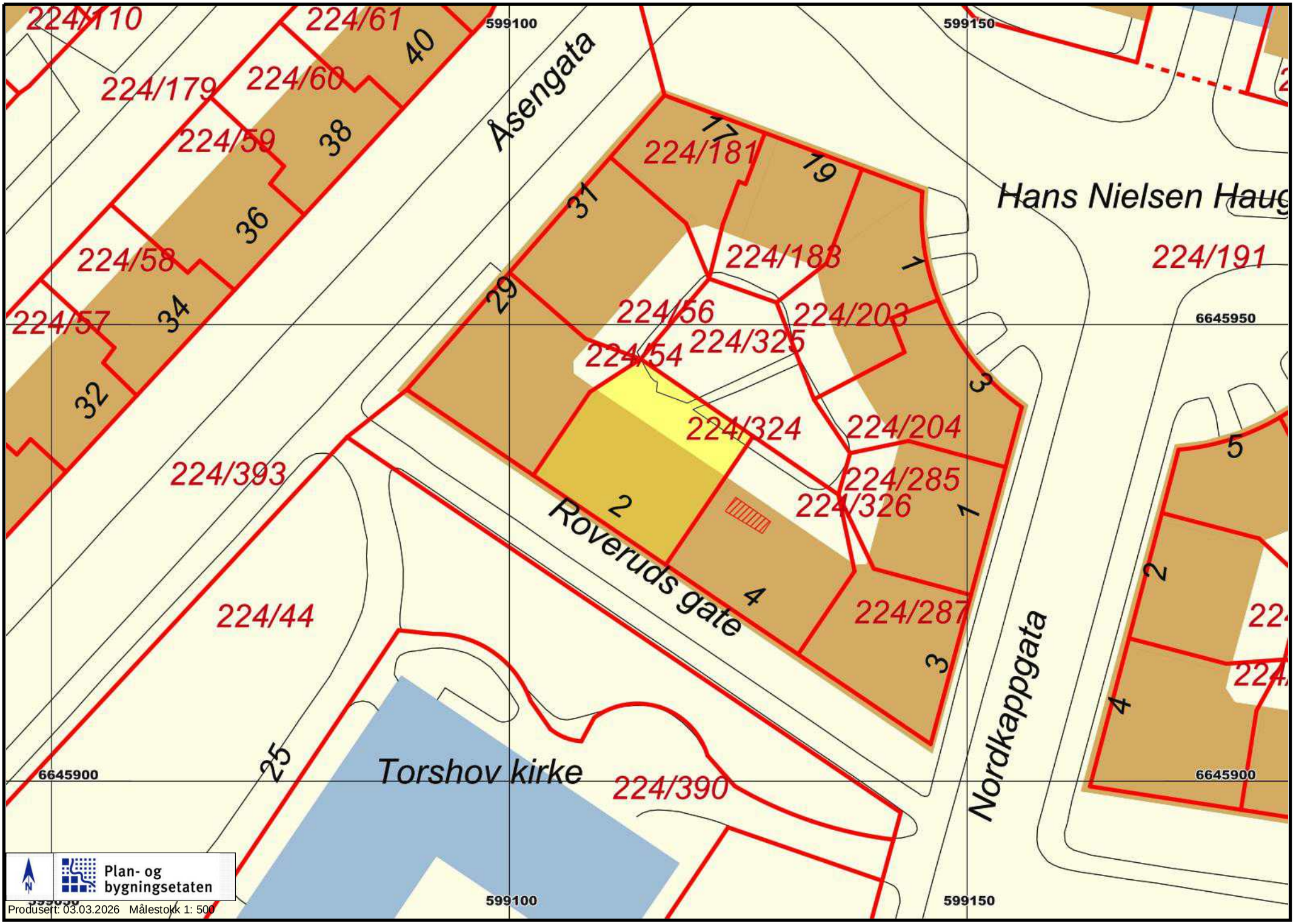
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


224/110
224/61
40
224/179
224/60
38
224/59
36
224/58
34
224/57
32
224/393
224/44
25
Åsengata
599100
599150
17
224/181
19
31
29
224/188
1
224/56
224/203
224/325
224/54
3
224/324
224/204
224/285
224/326
1
2
4
224/287
3
Roveruds gate
Hans Nielsen Haug
224/191
6645950
5
2
4
6645900
Torshov kirke
224/390
Nordkappgata
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 03.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

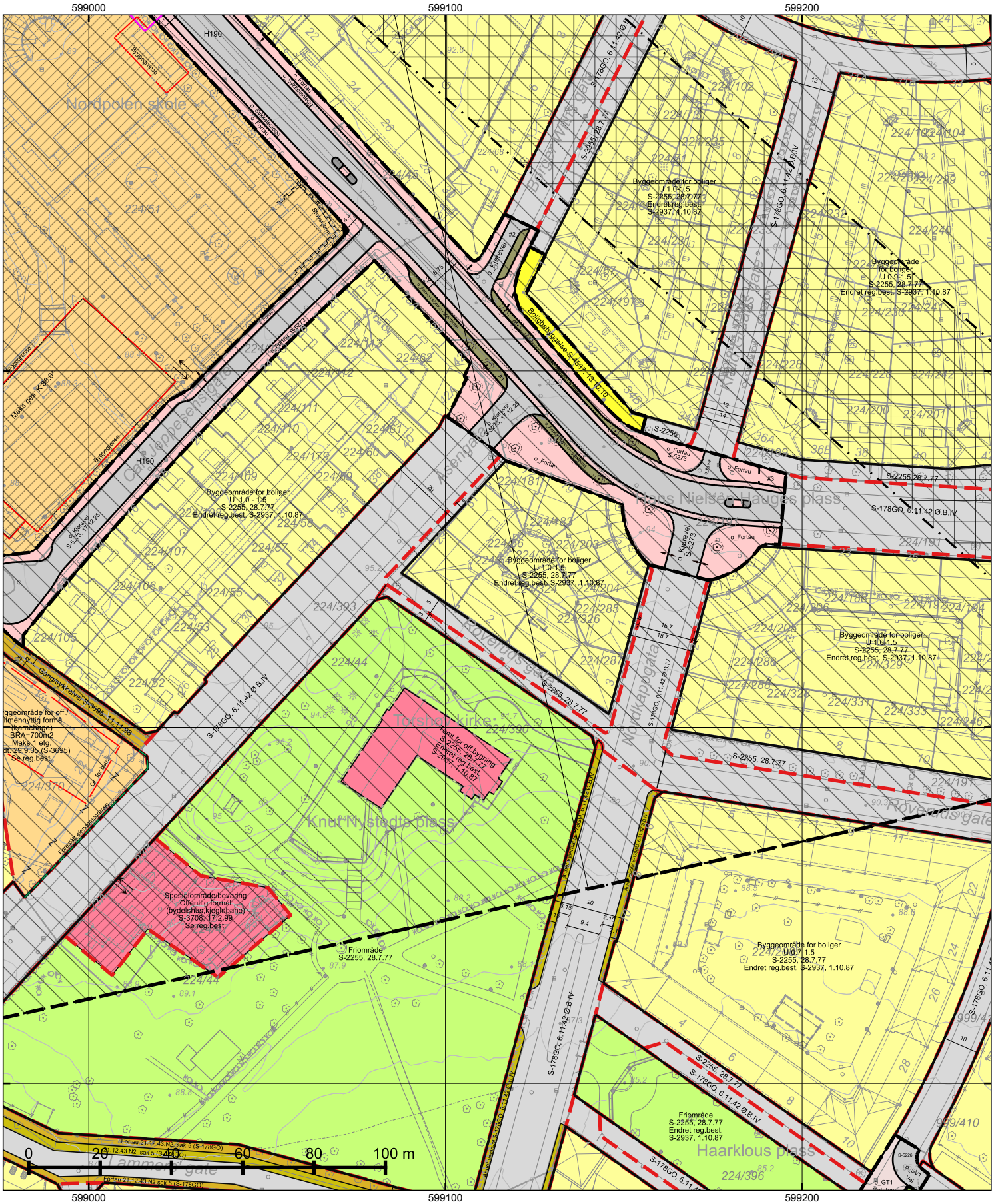
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153921/ 86527813
Deres ref.:
Adresse: Roveruds gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/324

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

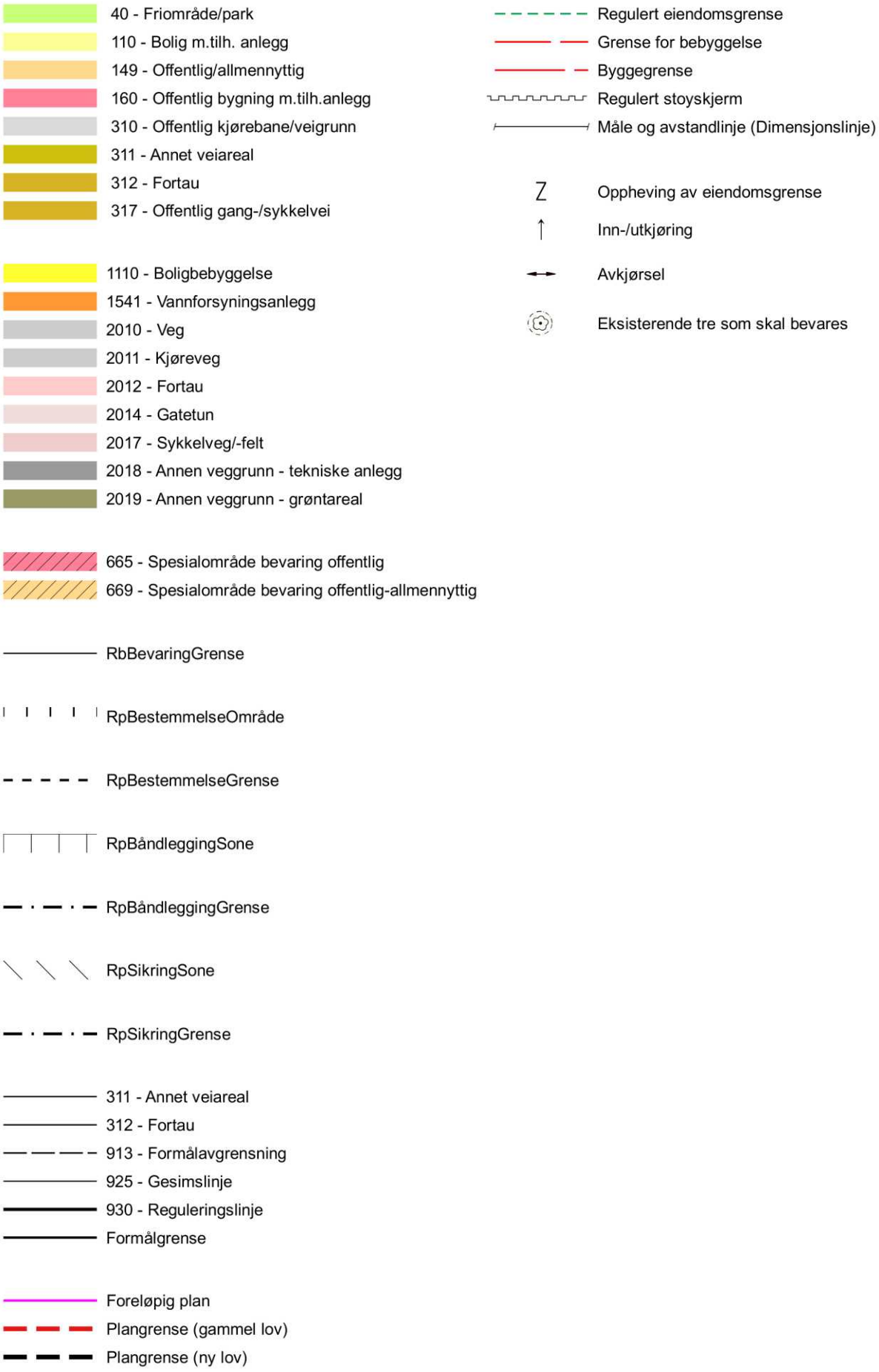
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

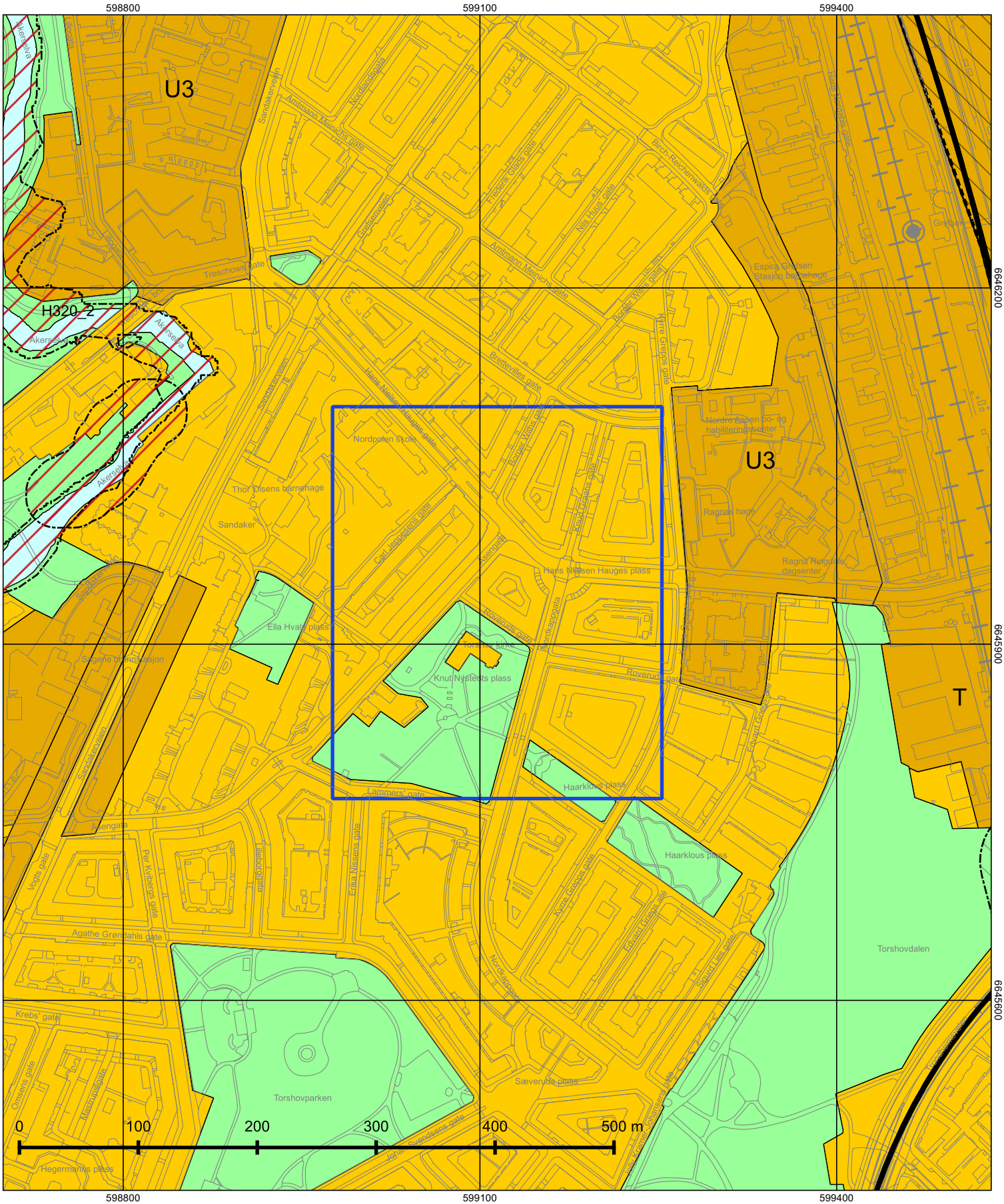
PlottID/Best.nr: 153921/ 86527813
Adresse: Roveruds gate 2
Gnr/Bnr: 224/324
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153921/86527813
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



enova

Energiattest



Adresse **Roveruds gate 2, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268920**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553358**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **324**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 363 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Roveruds gate 2, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 324, andelsnr. 51 i BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV 2 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
