PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

EDVARD GRIEGS ALLÉ 11
A

Vedlegg

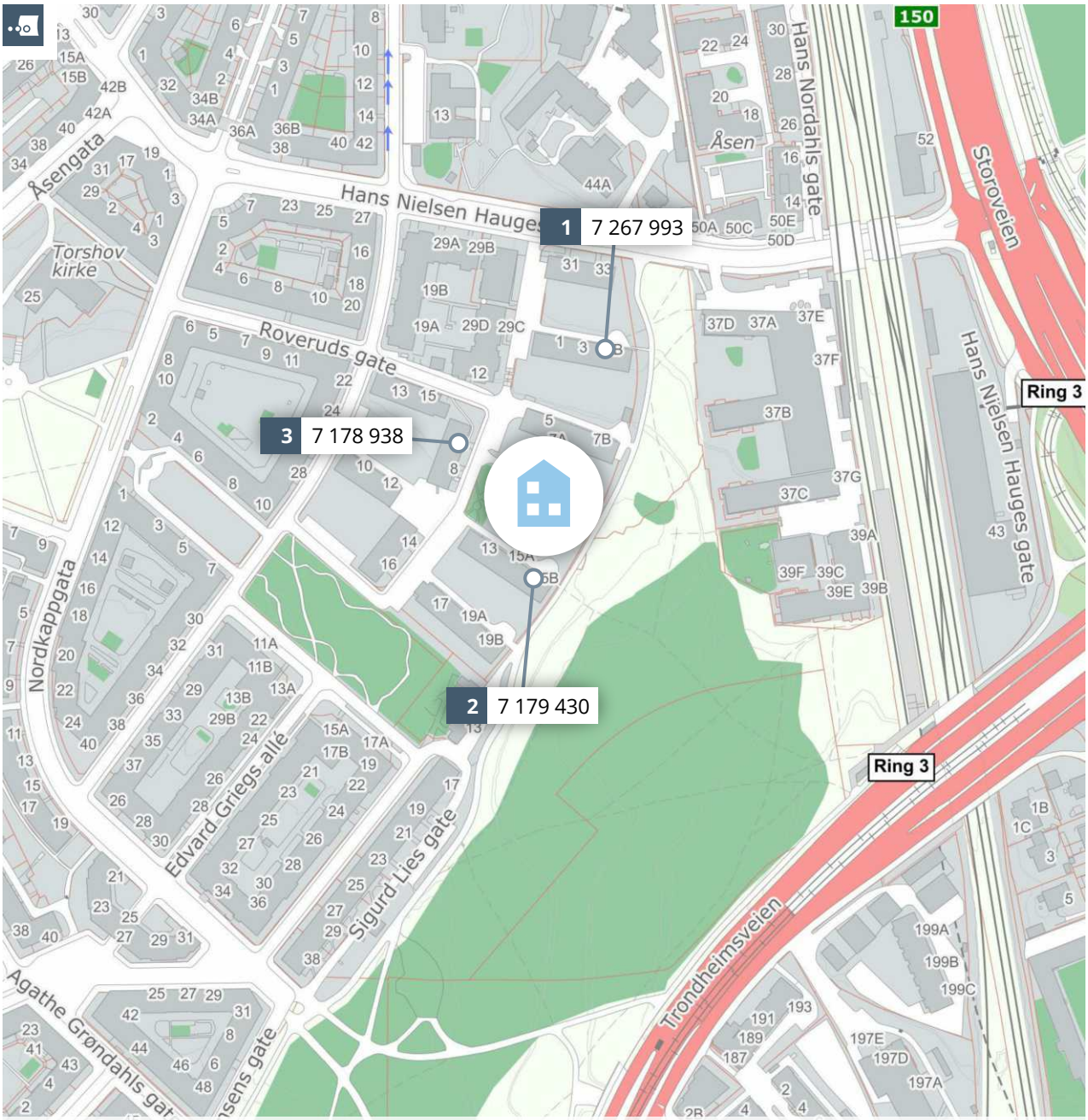
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

EDVARD GRIEGS ALLÉ 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.06.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Griegs allé 11 A, 0479 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 224 BNR 249 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Åsen rode 9

Verdivurdert til

6 700 000

263 937	6 963 937	100 927
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	14 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	5 115
Formue	12 007
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edvard Griegs allé 3 B 69 m² 1952 - etg 2 sov				28.04.2026	6 700 000	**7 000 000**	267 993	7 267 993	**105 333**
2	Edvard Griegs allé 15 B 69 m² 1952 2. etg 2 sov				13.05.2026	6 900 000	**6 900 000**	279 430	7 179 430	**104 050**
3	Edvard Griegs allé 6 68 m² 1952 3. etg 2 sov				21.05.2026	6 900 000	**6 900 000**	278 938	7 178 938	**105 573**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Edvard Griegs allé 11 A!

Leiligheten har en meget attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på toppen av Torshov, rett ved idylliske og grønne Torshovdalen. Borettslaget omkranses av nydelige og pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser, fotballbaner og sittegrupper til glede for beboere i alle aldre.

Her får du en gjennomgående planløsning, generøs takhøyde, lekre originale tregulv og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt mot store grøntarealer!

Boligens kvaliteter:
- Solrik syd-vestvendt balkong
- Nye vinduer og balkongdør i 2025
- Stilrent kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
- Nydelig ildsted i stuen
- Rikelig med oppbevaringsplass i skapløsninger
- Leiligheten har 3 boder på totalt 17 kvm gulvareal
- Veldrevet borettslag
- Parkeringsplass etter venteliste
- Flere grønne lunger rett utenfor døren
- Kort gange til alt du trenger i hverdagen

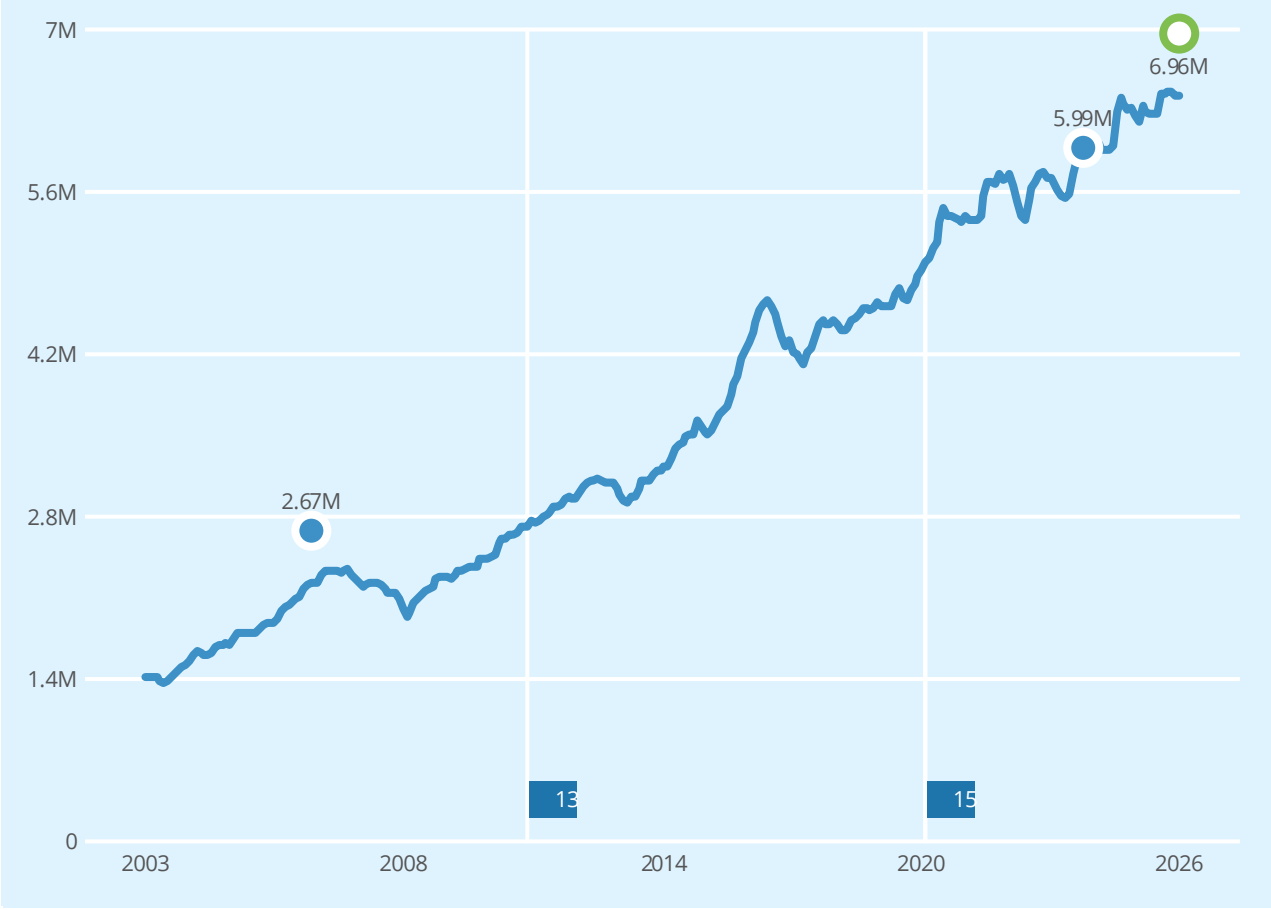
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.04.2024	30.04.2024	15.07.2024	5 650 000	5 700 000	287 000	5 987 000	
29.10.2020		29.10.2020	-	5 150 000	-	5 150 000	16
05.10.2006	16.10.2006	16.02.2007	2 200 000	2 580 000	93 000	2 673 000	

16 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Åsen rode 9 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
7 127 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
9
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.9M
6 806 000 Salgspris i snitt
6 750 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 305 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

102 913 Åsen rode 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
100 927 Edvard Griegs allé 11 A Totalpris 6 963 937

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Edvard Griegs allé 11A, 0479 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 249

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1761 **Referansenummer:** XA8268

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1952. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Andelsleilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,83 m.

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser og furugulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.k.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, gang og stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

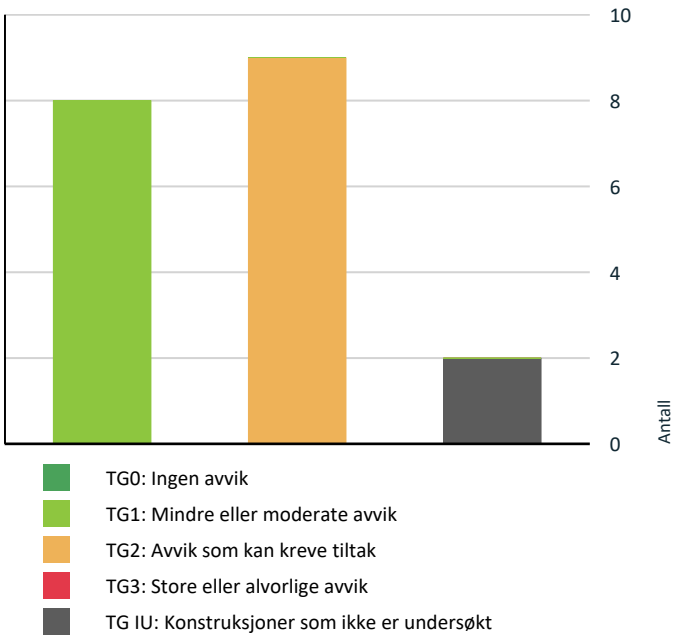
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,83 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser og furugulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, gang og stuen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registeres en sprekk i en flis i mellom vaskemaskinen og dusjdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det ble påvist at jordingskabel ikke er tilstrekkelig festet til slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Hovedsluk



Hjelepsluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

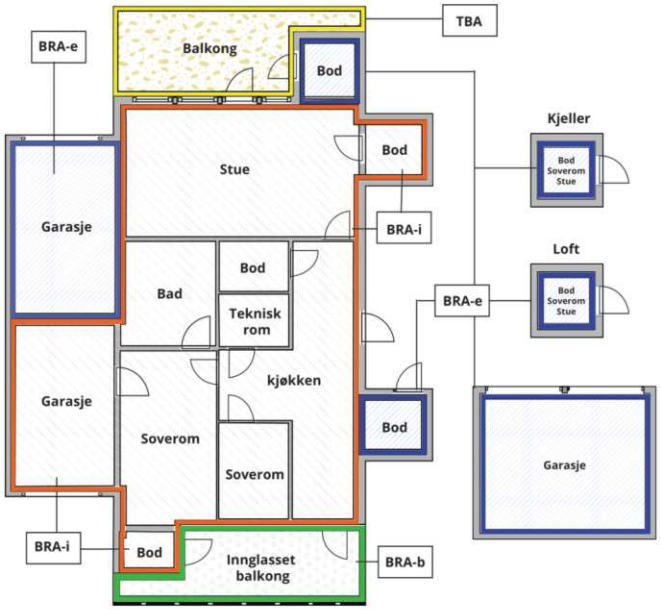
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		7		7		4	11
1. etasje	69			69	3		69
Kjeller		6		6			6
SUM	**69**	**13**			**3**	**4**	**86**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 11 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 1,7 og ca. 4,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Caroline Broberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	249		0	21295.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Edvard Griegs allé 11A, 0479 OSLO

Hjemmelshaver
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG. org.nr. 948335050

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Søndre Åsen Borettslag	948335050		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Eirik Ellefsen Frikstad og Caroline Broberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15	12 007	*31.12.2025*	272 038	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1436971			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260115
Addresse	Edvard Griegs allé 11 A		
Postnr.	0479	Sted	OSLO
Selgers navn	Caroline Broberg		
Selgers navn	Eirik Ellefsen Frikstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

april 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1212055

Våtrom

Initialer selger:
C B
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i en flis på veggen, utenfor våtsonen.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytting av alle vinduer og balkongdør av Jørgen Lervik AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt dokument viser til besrkivelse av utført arbeid i leiligheten.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
C B
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Varmluft fungerer ikke i komfyr. Ellers fungerer øvrige funksjoner normalt.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	05.06.2026
Signert av	*Caroline Broberg*
Signert av	*Eirik Ellefsen Frikstad*

Initialer selger:
C B
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260115 . Vår ref.: 0044-1-115 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948335050
Andelseier:	Frikstad, Eirik Ellefsen
Medeier:	Broberg, Caroline
Leilighetsnummer:	115
Adresse:	Edvard Griegs Allé 11 A, 0479 OSLO
Andelsnummer:	15
Gnr.	224
Bnr.	249

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1436971.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved ønske om skifte av vinduer, kontakt styret. Ev. spørsmål områdeutbygging, kontakt OK, Plan og bygg. Vaktmester treffes på tlf. 97701039, Trefftid: 08.00-08.30 og 12.00-12.30. Vaktmesterkontoret er i Roverudgt. 13, postadr. Edv. Griegs all 10, 0479 Oslo Ev. leie av borettslagets ekstra parkeringsplasser, henv. styret. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Endring for kategori: 'Parkering' (Kat 0044 økes fra 600,- til 900,- fra 01.02.2024 for plasser med lademulighet for Elbil Parkering uten lademulighet økes fra 400,- pr mnd til 600,- pr mnd fra 01.02.2024 Dyrehold tillatt ihht vedtak på ordinær generalforsamling 15.05.18. Kontakt styret vedr. bestemmelser for dyrehold. Borettslaget har refinansiert lånet med Handelsbanken for å håndtere rørfornyingsprosjektet som startet i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill Felleskostnadene økes med 3.5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408442 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	4 196 408,00
Innfrielsesdato:	01.07.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	61 681 218,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 114,97,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 114,97	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	311,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 579,-
Annen formue:	12 007,-
Gjeld:	272 038,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408442 9
Restsaldo:	16 810,51
Kapitalkostnader:	3 008,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229198
Restsaldo:	247 126,49
Kapitalkostnader:	1 556,97
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 263 937,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 44
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/44

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomitee
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene
10. Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget
11. Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31
12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting
13. Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget
14. Stikkontakt i bod

15. Oppgradering av området mot Torshovdalen
16. Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steffen Hegg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økonomi 2025 – oppsummering for årsmøtet

Borettslaget leverer et solid økonomisk resultat for 2025, med et overskudd på kr 2 386 593. Dette er en markant forbedring fra 2024, da vi gikk i underskudd med kr 205 580. Snuoperasjonen skyldes primært høyere inntekter og et noe lavere kostnadsnivå enn foregående år.

Inntekter

De samlede driftsinntektene endte på kr 16,1 mill. Det aller meste – kr 15,5 mill. – kommer fra felleskostnadene som beboerne betaler hver måned. I tillegg bidro ladeinntekter fra elbil med kr 80 933, og under andre inntekter finner vi blant annet et tilskudd fra Klimaetaten på kr 518 500 til ladeanlegget, utleieinntekter på kr 101 560 og salg av gamle driftsmidler på kr 201 000.

Utgifter

De samlede driftskostnadene ble kr 10,1 mill. Den største enkeltposten er kommunale avgifter – vann, renovasjon og feiing – som alene utgjorde kr 3,6 mill. Drift og vedlikehold av bygninger og uteområder kostet kr 2,1 mill., og inkluderte blant annet det nye ladeanlegget. Bruttokostnaden for ladeanlegget var kr 1,28 mill., men etter tilskuddet fra Klimaetaten ble nettoutgiften kr 765 588. TV og internett utgjorde kr 1,0 mill., og forsikringer kr 0,9 mill.

Lån, avdrag og finanskostnader

Borettslaget har to langsiktige lån – ett i Husbanken med 4,07 % rente og ett i Handelsbanken med 5,00 % rente. Samlet lånesaldo er kr 67,9 mill., noe som er normalt for et borettslag av vår størrelse. Rentekostnadene i 2025 utgjorde kr 3,6 mill. I tillegg betalte vi kr 1,95 mill. i avdrag på lånene. Avdragene synes ikke i resultatregnskapet som en kostnad, men de trekker likevel på borettslagets likviditet – enkelt forklart betyr det at selv om vi går i regnskapsmessig pluss, kan vi likevel ha mindre penger tilgjengelig ved årets slutt.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 % den 7. mai 2026, til 4,25 %. For borettslaget betyr en slik økning en merutgift på ca. kr 170 000 per år – eller omtrent kr 59 mer per seksjon per måned. Det spekuleres i markedet om enda en heving kan komme i juni, avhengig av prisutviklingen fremover. Styret følger dette tett og vil vurdere konsekvensene for felleskostnadene dersom rentene fortsetter opp.

Likviditet – pengene på bok

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 2 317 795 i disponible midler – det vil si penger vi fritt kan disponere. Dette er noe lavere enn ved inngangen til året (kr 2 576 285), men fortsatt på et forsvarlig nivå. Reduksjonen skyldes i hovedsak avdrag på lånene og investeringene som er gjennomført, særlig ladeanlegget.

Utsikter for 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt positiv utvikling, med et forventet overskudd på kr 3 mill. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til dette bildet. Renteøkningene vil påvirke finanskostnadene direkte, og vi må også forvente prisvekst på en rekke av borettslagets øvrige tjenester og avtaler, herunder forsikringer, kommunale avgifter og driftsavtaler. Styret vil følge utviklingen løpende.

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 44 Søndre Åsen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

Roller og kandidater

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

- Pernille Toppen Dahl

  Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.
  Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne

omgivelser.
Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.
Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

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

- BRAGE LYSE

  Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»
- STIG OVE GRAVDAL

  Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

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

- SIMEN PLASSGÅRD RØE

  Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»
- THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

  Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre

økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

Vedlegg

1. Innstilling-fra-valgkomiteen-GF SAB 2026.pdf

Sak 7

Valg av valgkomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Reitan Jacobsen

Forslag til vedtak

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Pernille Toppen Dahl

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

- Mohammad M. Izadi

Vedlegg

1. Innstilling-fra-valgkomiteen-GF SAB 2026.pdf

Sak 9

Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener at den innledende teksten i husordensreglene vedrørende dyrehold i borettslaget er uklar og fungerer dårlig i praksis. Teksten har i flere tilfeller ført til misforståelse og konflikt mellom naboer og stilt styret i en vanskelig situasjon. For å tydeliggjøre reglene og få bedre samsvar med gjeldende praksis, ønsker styret å endre den innledende, unummerert delen under punkt "7. Dyrehold" i Husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret ønsker å klargjøre dagens regelverk og er positive til saken.

Forslag til vedtak
Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres til følgende:- "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring. Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

Sak 10

Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i fjor vedtok å sette opp skilt i borettslaget med informasjon om at lufting av hunder på plenene ikke tillates. I løpet av det siste året har styret erfart at andelseiere tolker vedtaket ulikt, særlig når det gjelder om teksten på skiltene også gjelder hunder eid av andelseiere. Noen oppfatter at informasjonen på skiltene kun retter seg mot personer som ikke er andelseiere, mens andre mener at informasjonen gjelder alle, også andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen avklare hvorvidt informasjonen som til enhver tid står på skiltene om lufting av hunder, skal gjelde likt for alle – herunder andelseiere av Søndre Åsen borettslag – eller om informasjonen

kun skal gjelde personer som ikke er andelseiere. Videre ber styret at avklaringen som vedtas føyes til husordensreglene under punkt 7.5.

Styrets innstilling

Styret er verken for eller mot saken, men ønsker en klargjøring.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget
- Mot Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

2. Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.

Sak 11

Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fremmet av: Roger Arntzen og Sara Reitan Jacobsen (andel 238) og Elias Reitan Arntzen, Ida Reitan Arntzen og Isak Reitan Arntzen (andel 239).

Med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om sammenslåing av andeler (sak 13), søker vi med dette generalforsamlingen om å kunne slå sammen ovennevnte andeler til én juridisk andel. Bakgrunnen er at vi og våre barn eier hver vår andel, men benytter begge til felles boligformål (primærbolig). En juridisk sammenslåing vil for oss som familie med tre barn - to under 18 år - forenkle innrapportering til offentlige myndigheter (Skatteetaten, Folkeregisteret, Statens Lånekasse, etc.). Sammenslåingen innebærer ingen endringer i bygningsmasse eller i felleskostnader. Den juridiske sammenslåingen registreres av Statens Kartverk etter søknad fra oss, med bakgrunn i godkjenning fra generalforsamlingen.

Kilder: Lov om borettslag §3-2 (4) - Endring av talet på andelar: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2 og Statens Kartverk: https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag/samanslaing-av-burettslagsandelar

Styrets innstilling

Styret er negativ til forslaget.

Begrunnelse

En reduksjon fra 240 til 239 andeler medfører betydelige administrative konsekvenser: fordelingsnøkkelen for felleskostnader må rekalkuleres, og antall abonnementer borettslaget forvalter (internett, brann) må justeres. Dette medfører også omfattende administrativt arbeid mot OBOS.

Styret vil særlig påpeke at søkernes eget forslag til vedtak åpner for at sammenslåingen kan reverseres ved et eventuelt salg – uten at borettslaget involveres. Dette innebærer at borettslaget kan bli stilt overfor gjentatte administrative prosesser hver gang andelen skifter eier. Borettslagets OBOS-rådgiver stiller seg også negativ til saken.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot**.

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.

Sak 12

Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Forslag fremmet av:
Monica Wegling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtaket fra Generalforsamlingen 2025 om skilting vedr hundelufting har fått en utforming som ikke er i henhold til vedtakets intensjon, samt bryter med borettslagets regelverk. Jeg foreslår derfor endring av skiltene mht formidling av budskapet, utforming og plassering. Da nåværende skilting bryter med borettslagets husordensregler (se pkt 4) tar jeg utgangspunkt i at skiltingen kun skal gjelde problematikk knyttet til å plukke opp etter hunden, og ikke et totalforbud mot hunder på fellesområdene.

Begrunnelse for forslaget

1. Nåværende skilting bryter med intensjonen i vedtaket. De innsendte forslagene til Generalforsamlingen 2025 ønsket besøkende velkommen og oppfordret hundeeiere til å ta opp etter hundene. Begrunnelsen var at området skulle være hyggelig for alle. Nåværende skilt forbyr hunder i sin alminnelighet og begrunner forbudet med at området er privat. Da skiltene også henvender seg til beboere, er det ikke bare eventuelle besøkende som ikke er velkomne, men også vi som bor her med hund. Dette er motsatt av intensjonen om at besøkende skulle være velkomne og at området skal være hyggelig for alle.

2. Skiltingens sosiale og helsemessige konsekvenser. Det er godt dokumentert at forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan ha negative følger for relasjoner, bomiljø, kultur innad i borettslaget, samt for den enkeltes psykiske helse. Det er også dokumentert at vennlig og imøtekommende ordlyd har en positiv effekt, samtidig som det øker sjansen for at reglene blir fulgt. Det har allerede oppstått hendelser der beboere med hund er blitt vist vekk fra fellesområder av andre beboere, da med begrunnelse i de

oppsatte skiltene. Dette er ikke i tråd med det verdisett borettslaget ønsker å representere, ei heller med det opprinnelige forslaget.

3. Konsekvenser for borettslagets omdømme. En rekke beboere uttrykker bekymring for at borettslaget skal fremstå fiendtlig og at vårt omdømme svekkes. Enkelte frykter verdireduksjon av leilighetene da folk flest ønsker å bo i vennlige omgivelser.

4. Nåværende skilting er brudd på borettslagets egne husordensregler. Husordensreglene gjør det klart at hundehold er tillatt, og i hht gjeldende lovverk innebærer hundehold at hunden skal kunne bevege seg utendørs til lufting og sosial omgang med eieren. Et forbud slik de oppsatte skiltene formidler, krever derfor endringer i husordensreglene vedr tillatelse til hundehold og må fremmes som egen sak. Jeg vil påpeke at et forbud som kun gjelder forbipasserende vil være urealistisk å håndheve da man i så fall må vite hvilken hund som tilhører beboer og hvem som ikke gjør det. Dette vil igjen føre til mistenkeliggjøring av naboer og vil, som nåværende skilting, bryte med borettslagets intensjon om at samtlige beboere skal trives og kunne benytte grøntområder til rekreasjon.

Vedlegg 1. Utfyllende begrunnelse for forslaget

Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag

Vedlegg 3: Forslag til alternativ for nåværende skilting

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Begrunnelse

Styret er ikke enig med forslagstiller om at dagens utforming bryter med borettslagets regelverk. Skiltene er ikke i strid med at hundehold er tillatt, ei heller hindrer skiltene at hundene beveger seg utendørs og luftes og har sosial omgang med eieren. Til sammenlikning står det i husordensreglene at «Fotballsparking er forbudt på borettslagets område». Det betyr eksempelvis ikke at barn ikke er tillatt i borettslaget, ei heller er bestemmelsen til hinder for sosial omgang mellom barn.

Styret er heller ikke enig i fremstillingen om at skiltene betyr et totalforbud mot hunder på fellesområdet. Skiltene ber hundeeiere om ikke å lufte hunden på området. Å ferdes til og fra og gå gjennom borettslaget med hund er tillatt.

Styret er dessuten ikke enig i at skiltingen bryter med intensjonen i generalforsamlingens vedtak i fjor. Forslaget, som ble fremmet av andelseier Marit Roland og vedtatt, var slik:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.»

Styrets alternativ til tekst på skiltene fikk klart flertall. Forslagsstiller har så langt ikke protestert på styrets gjennomføring av forslaget.

Samtidig har styret full forståelse for at skiltingen kan virke belastende for hundeeiere i borettslaget. Styret har også forståelse for at skiltene kan oppfattes som totalforbud mot hunder på borettslagets fellesområder. Siden Rolands forslag ikke var tilstrekkelig detaljert, forstår styret dessuten at vedtaket kan oppfattes ulikt

blant andelseierne. Styret fremmer derfor en egen sak vedrørende sistnevnte på årets generalforsamling i håp om en oppklaring.

I foreliggende sak ønsker styret at generalforsamlingen bestemmer hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Styret er imidlertid imot å montere skilt på husveggene, især husvegger tilhørende blokker i borettslaget som er på Byantikvarens gule liste. Styret kan strengt tatt ikke gjennomføre denne delen av forslaget, selv om forslaget blir vedtatt.

Videre mener styret at montering av skilt på husveggene ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med forslagsstillers hensikt om å plassere skilt på kjente problemområder. Problemområdene er ikke tydelig definert i forslaget. Styret blir dermed nødt til å definere problemområdene i ettertid, og dermed også plassering av skiltene.

Det er usannsynlig at salg av nåværende skilt og innkjøp og montering av nye skilt vil resultere i overskudd. Om styret kaster skiltene, slik det gis mandat til i forslaget, vil borettslaget heller ikke sitte igjen med noe overskudd. Forslagstillers ønske om økt beplantning blir dermed ikke aktuelt, men om det mot formodning blir aktuelt, blir styret nødt til å bestemme beplantningens type og plassering i borettslaget siden forslagsstiller ikke spesifiserer disse momentene i forslaget sitt.

Forslagstiller nevner heller ikke noe om de økonomiske rammene ved forslaget. Basert på fjorårets erfaring mener styret at borettslaget bør ta høyde for at utskifting og flytting av skiltene kan beløpe seg til inntil 30 000 kroner.

Forslag til vedtak

Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming: Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

Vedlegg

5. Vedlegg 1 Utfyllende begrunnelse for endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting.pdf

6. Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag.pdf

7. 17751de3-5548-4dbd-95fb-f6d7a66dbf8b.png

Sak 13

Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

Forslag fremmet av:
Vladislav Jensen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget hadde en kampanje i 2016 der det var frivillig om bytte ut gamle vinduer. Flere beboere på den tiden valgte ikke å benytte av tilbudet.

Grov opptelling i borettslaget at ca 91 leiligheter har gamle vinduer fra 80-tallet eller eldre som har passert sin levetid. Flere vinduer i fellesarealene er heller ikke byttet f.eks vaskerom, bod osv. Dette bidrar til økte strømutgifter både for sameiet og leilighetene.

Det koster ca. 100 000kr per leilighet for kun vinduer og 25-50000kr for arbeidet ved å gjøre dette individuelt. Ved å bestille kollektivt eller via en entreprenør direkte fra produsenten kan man redusere prisen med 15-20% per vindu.

Man kan heller ikke få støtte fra Klima og energi etaten i Oslo ettersom ordningen kan kun søkes som et borettslag.

Ordningen dekker 20% av kostnadene for å skifte vinduer og opptil 2 mill kr.

Kravet for støtte er at vinduene skal ha en U-verdi lik er mindre 1.0, noe som dagens spesifikasjon ikke holder.

Dagens krav/spesifikasjon for vinduer fra Nordan er utdatert og ikke tilfredsstiller minimum TEK10 fra kommunen. Denne bør da oppdateres til trippel glasserte vinduer med U-verdi 1.0. Da spesifikasjonen oppdateres bør den også tillate kjøp fra andre produsenter så lenge fysiske mål, farge og monterte komponenter som lufteventil, vridere er likt.

Andre leverandører som f.eks Viking-vindu kan levere slike vinduer til bedre pris og kvalitet enn Nordan.

Deltagelse i kampanjen bør være frivillig og de som har skiftet ut vinduer i 2014 blir ikke belastet. Kostnaden for installasjon deles mellom leilighetene som deltar. Kostnaden av vinduene og balkondører blir belastet individuelt ettersom antall og type vil variere mellom blokkene.

Oppdatering:

Det er 66 leiligheter som har nå meldt inn sin interesse. Databladet er oppdatert til 3. lags og godkjent av Byantikvaren. Plan og Byggningsetaten har vurdert i 2014 at utskifting av vinduer ikke var søknadspliktig. I telefonsamtalen med PBE så behøver vi ikke å søke ettersom en utallelse fra Byantikvaren er innhentet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen **ikke** godkjenner **Forslag 1** slik det foreligger.

Begrunnelse

Styret er positive til tiltaket og anerkjenner det betydelige arbeidet som er lagt ned i forslaget. Styret ønsker å bidra til at beboere som ikke deltok i tidligere utskiftninger får mulighet til å skifte vinduer, og ser verdien av å samle bestillinger for å oppnå kvantumsrabatt og støtte fra Klima- og miljøetaten.

Styret kan imidlertid ikke støtte finansieringsmodellen med OBOS IN-ordning. Dette frarådes også av borettslagets OBOS-rådgiver.

Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell:

- Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne
- Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet
- Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes

Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget
- Mot Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. -Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

2. Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Vedlegg

8. Interesseskjema - Bytte av vinduer(1-67).xlsx

9. NY Spesifikasjonvinduer balkong_EGA,RG, HNHG-3.pdf .pdf

Sak 14

Stikkontakt i bod

Forslag fremmet av:
Espen Faye Rode Skarholt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å etablere stikkontakter i kjellerbod slik at man kan ha fryser i boden. Etter at det er kommet felles brannvarslingsanlegg så er det ikke noen grunn til at hver seksjonseier kan få lagt strøm fra sitt sikringsskap ned i kjellerbod hvis ønskelig. Man kan bruke den gamle søppelsjakten som kabelgang. Hvis man løser det på denne måten vil det være opp til hver enkelt beboer å finansiere det, samt betale strømutgifter. Dermed vil det være rettferdig for alle, enten man velger å opprette en stikkontakt eller ei.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke etablering av stikkontakter i kjellerboder.

Begrunnelse

Styret er positive til å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av stikkontakter i boder. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Forslag til vedtak
Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.

Sak 15

Oppgradering av området mot Torshovdalen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Området mot Torshovdalen er gjengrodd, fremstår uhelhetlig, og nettinggjerdet er modent for utskifting. Styret ønsker en oppgradering som gir bedre skjerming, tydeligere avgrensning og et grønnere fellesområde.

En rådgivende avstemning på Vibbo viste at mange ønsker oppgradering, men at meningene er delte om løsning. Styret legger derfor frem to alternativer:

Forslag 1 – Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

Forslag 2 – Hekk kombinert med gjerde og porter Hekk på deler av strekningen, nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Økonomisk ramme: 300 000–500 000 kroner, finansiert over driftsbudsjettet. Endelig utforming fastsettes av styret. Planlagt gjennomføring: høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av området mot Torshovdalen
- Mot Oppgradering av området mot Torshovdalen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

2. Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Vedlegg

10. Utfyllende info om oppgradering av uteområder langs Torshovdalen.pdf

---

Sak 16

Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Forslag fremmet av:
Lene Hollekve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Det å få frigjort litt plass i leiligheten, betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener og håper jeg vi kan åpne opp for dette tiltaket. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmvannsbereder tilbake til leiligheten, på kort varsel, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål. Tiltaket får ingen negative konsekvenser eller kostnader, for andre andelseiere, eller borslaget sine fellesområder. Tvert om så er dette en bedre løsning, med varmvannsbereder plassert så lavt som mulig, ved en eventuell lekkasje.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget på nåværende tidspunkt og ønsker å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av elektriske installasjoner. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Styret ser saken i sammenheng med sak 13

Forslaget er også i strid med gjeldende husordensregler. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvilke bestemmelser som må endres, og har heller ikke fremmet forslag til ny ordlyd. For at forslaget skal kunne gjennomføres, må generalforsamlingen først vedta å endre relevante husordensregler. Styret har ikke mandat til å endre husordensreglene.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Styrets årsrapport

Årsrapport Borettslaget 2025/2026 Styrets årsberetning for perioden 2025–2026

Innledning

Dette er styrets årsrapport for borettslaget for perioden 2025/2026. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, gjennomførte tiltak, økonomisk forvaltning og planer for kommende periode. Styret har i perioden hatt fokus på tre hovedområder: økonomi og budsjettstyring, vedlikehold og sikkerhet samt fellesskap og sosiale tiltak. Vi er stolte av å ha gjennomført flere av de planlagte tiltakene fra forrige periode, og ser frem til å videreføre det gode arbeidet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført en rekke tiltak for å sikre god drift, vedlikehold og sikkerhet i borettslaget.

Vedlikehold og sikkerhet

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg: Det er installert et heldekkende, felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget. Dette er et betydelig løft for brannsikkerheten og sikrer at alle seksjoner er dekket av et moderne og samordnet system.
- Ledelys: Ledelys i kjellerene er etablert for å bedre sikkerheten og vise vei til rømningsveiene ved en brann eller strømbrudd, særlig i mørke perioder av året.
- Vedlikeholdsplan: Styret har videreført og oppdatert vedlikeholdsplanen for å sikre at nødvendige oppgraderinger og reparasjoner blir prioritert og gjennomført i tide.
- Kontroll av lekeplass: Lekeplassen er inspisert jevnlig og eventuelle feil og mangler er utbedret for å sikre trygg bruk for beboerne.
- Brannkontroll i leiligheter: Kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter, inkludert røykvarslere og brannslukningsutstyr, er gjennomført.

Drift og forvaltning

- Daglig drift: Styret har koordinert vedlikeholdsarbeid, håndtert klager og fulgt opp serviceavtaler gjennom hele perioden.
- Utleie av boder og parkeringsplasser: Administrasjon av utleieobjekter er videreført for å sikre en rettferdig fordeling og effektiv bruk av fellesarealer, samt skape ekstra inntekter til borettslaget.
- Oppfølging av vaktmester og mannskap: Jevnlig dialog er opprettholdt for å sikre at oppgaver som snørydding og vedlikehold utføres til avtalt tid og kvalitet. I perioden er det også anskaffet robotgressklippere, noe som reduserer driftskostnadene betydelig. Investeringen er beregnet å være tilbakebetalt innen fem år sammenlignet med tidligere klippekostnader.
- Håndtering av henvendelser via Vibbo: Styret har besvart spørsmål og innspill fra beboerne og videreformidlet feil og mangler til relevante aktører.

Nye tiltak i perioden

- Ladeplasser for elbil: Det er etablert et nytt ladeanlegg for elbil i borettslagets parkeringsanlegg. I forbindelse med etableringen måtte flere av de eldre tavlerommene utbedres, da sikringer ikke fungerte som de skulle. Elvia måtte koble ut strømmen i trafoen for å kunne gjennomføre utbedringen på en trygg måte. Tavlerommene er av eldre forfatning, og styret planlegger å utbedre disse systematisk i årene som kommer.
- Utemøbler: Nye, robuste utemøbler er anskaffet og plassert i uteområdene, noe som bidrar til et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.

- Nytt internett: Borettslaget har fått etablert ny internettløsning for beboerne.

Fellesskap og sosiale tiltak

Styret har i perioden forsøkt å tilrettelegge for sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget. Gode naboforhold og et aktivt bomiljø er viktig for trivselen til alle beboerne, og vi har og vil prioritere uteområdene som samler folk på tvers av seksjonene.

Styret og styremøter

- Styremøter: Styret har avholdt månedlige styremøter for å diskutere pågående saker, ta beslutninger og sikre at oppgaver blir fulgt opp.
- Løpende kommunikasjon: Mellom styremøtene håndteres mindre avklaringer og diskusjoner i styrets Messenger-gruppe, noe som sikrer rask og effektiv saksbehandling.

Fremtidsplaner

For den kommende perioden har styret planlagt flere tiltak for å videreutvikle borettslaget og forbedre bomiljøet:

- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Vurdere oppgraderinger rundt sykkelparkeringsfasilitetene for å tilrettelegge for sykling som transportmiddel.
- Fortsette utviklingen av uteområdene for å skape et enda triveligere og mer funksjonelt bomiljø.
- Legge til rette for ytterligere sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Sikre god oppfølging av brannvarslingsanlegget og øvrig sikkerhetsutstyr.

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 576 285**	**5 127 933**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 386 593	-205 580
Tilbakeføring av avskrivning	14	82 326	116 000
Tilbakef. verdi av anl. middel ved salg	14	4	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-772 191	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 951 593	-2 457 014
Innsk. øremerk. bankkto		-3 629	-5 054
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-258 490**	**-2 551 648**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 317 795**	**2 576 285**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 680 940	3 750 322
Kortsiktig gjeld		-363 145	-1 174 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 317 795**	**2 576 285**

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 549 291	13 679 560	15 699 500	16 318 000
Vaskeri		0	0	60 000	60 000
Ladeinntekter elbil		80 933	56 361	100 000	150 000
Andre inntekter	3	459 600	104 863	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 089 824**	**13 840 784**	**15 899 500**	**16 568 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 259	-80 964	-54 000	-54 000
Styrehonorar	5	-399 000	-380 000	-380 000	-420 000
Avskrivninger	14	-82 326	-116 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-14 625	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-234 438	-225 420	-238 000	-248 710
Konsulenthonorar		-36 486	-73 355	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 095 078	-2 701 671	-1 290 000	-1 605 000
Forsikringer		-883 166	-796 846	-835 999	-936 319
Kommunale avgifter	8	-3 576 901	-3 288 891	-3 690 657	-3 861 960
Energi/fyring	9	-219 316	-223 668	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 016 431	-1 004 659	-1 037 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-1 526 553	-1 411 982	-1 242 500	-1 457 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 142 081**	**-10 318 081**	**-9 082 156**	**-9 647 909**
DRIFTSRESULTAT		**5 947 743**	**3 522 704**	**6 817 344**	**6 920 091**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 610	102 113	0	0
Finanskostnader	12	-3 638 761	-3 830 397	-3 914 000	-3 914 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 561 151**	**-3 728 284**	**-3 914 000**	**-3 914 000**
ÅRSRESULTAT		**2 386 593**	**-205 580**	**2 903 344**	**3 006 091**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-205 580		
Reduksjon udekket tap:		2 386 593	0		

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	937 632	247 771
Øremerkede bankinnskudd		153 540	189 172
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 197 152**	**15 542 924**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	85 898
Andre kortsiktige fordringer	15	528 202	7 510
Driftskonto OBOS-banken		818 225	559 424
Innestående i andre banker		172 047	171 447
Sparekonto OBOS-banken		1 162 466	2 926 042
SUM OMLØPSMIDLER		**2 680 940**	**3 750 322**
SUM EIENDELER		**18 878 092**	**19 293 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-50 421 977	-52 808 569
SUM EGENKAPITAL		**-50 397 977**	**-52 784 569**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	67 899 812	69 851 405
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	146 112	185 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 912 924**	**70 903 778**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 944	386 496
Skyldige offentlige avgifter		0	1 034
Påløpte renter		140 049	177 596
Påløpte avdrag		0	601 577
Annen kortsiktig gjeld	20	5 152	7 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		**363 145**	**1 174 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 878 092**	**19 293 245**

Pantstillelse	21	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Steffen Hegg	Ingvill Eidsvåg	Stig Ove Gravdal
Mohammad Mehdi Izadi	Torstein Bremset	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 632 803
Parkering	912 600
Eiendomsskatt	3 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 549 291**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	114 859
Nettinnbetalinger	11 904
Nøkler	6 600
Refusjon av premiefondet for pensjon hos DNB	16 755
Retur av utlegg for kanselert leveranse av vaskemaskin	6 922
Utleie	101 560
Salgssum varige driftsmidler	201 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**459 600**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 259
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 259**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-399 000
SUM STYREHONORAR	**-399 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-450

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Blue Tec AS, ladeanlegg	-1 284 088
Tilskudd fra Klimaetaten for ladeanlegg	518 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-765 588**
Drift/vedlikehold bygninger	-73 610
Drift/vedlikehold elektro	-446 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-479 811
Drift/vedlikehold brannsikring	-263 840
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 075
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 515
Kostnader dugnader	-17 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 095 078**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 930
Vann- og avløpsgebyr	-2 357 246
Feie- og tilsynsgebyr	-46 899
Renovasjonsgebyr	-1 168 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 576 901**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-219 316
SUM ENERGI / FYRING	**-219 316**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-131 407

Skadedyrarbeid	-14 105
Diverse utstyr	-21 435
Annet driftsmateriale	-13 988
Lyspærer og sikringer	-3 070
Vaktmestertjenester	-394 227
Renhold ved firmaer	-666 282
Snørydding	-144 633
Andre driftskostnader	-78 525
Kontor- og datarekvisita	-2 961
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-450
Andre kontorkostnader	-1 105
Kontingenter	-48 000
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 526 553**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 298
SUM FINANSINNTEKTER	**77 610**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-265 344
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 373 417
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 638 761**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	10 219 300
Oppskrevet 1972	2 361 525
Tilgang 2017 (balkongutvidelse)	330 000
SUM BYGNINGER	**12 910 825**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0

Høytrykksvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-18 498	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Flere robotgressklippere		
Tilgang 2025	219 691	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		219 691
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-118 119	
Avskrevet i år	-29 529	
		147 649
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-140 043	
Avskrevet i år	-35 010	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-53 361	
Avskrevet i år	-17 787	
		17 787
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-89 924	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-84 674	
		1
Avfallsbrønn		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	
Avskrevet i år	0	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2025	552 500	
Avskrevet tidligere	0	

Avskrevet i år	0	
		552 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**937 632**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-82 326**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	5 152
Avsatt tilskudd fra Klimaetaten for ladeanlegg	518 500
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år	4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**528 202**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 898 051	
Nedbetalt i år	618 742	
		-5 483 207
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 250 544	
Nedbetalt i år	1 332 851	
		-62 416 605
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-67 899 812**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-867 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-137 412
Andre innskudd	-8 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 112**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld til OBOS Factoring AS	-5 152
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 152**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	67 899 812
TOTALT	**68 766 812**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 910 825
Tomt	2 195 156
TOTALT	**15 105 981**

Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026-2028

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Epost: pernilletoppend@gmail.com
Tlf: 478 42 603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026-2028

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12
0479 Oslo

Epost: sog@me.com
Tlf: 934 49 944

Brage Lyse
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: Brage.lyse@gmail.com
Tlf: 934 94 519

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

Simen Plassgård Røe
Edvard Griegs allé 11 B
0479 Oslo

Epost: simen.roe@gmail.com
Tlf: 971 77 328

Thomas Jørstad-Pettersen
Edvard Griegs allé 15A
0479 OSLO

Epost: thomasmpettersen@me.com
Tlf: 480 70 595

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8
0479 Oslo

Epost: gina.holand@gmail.com
Tlf: 40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6
0479 Oslo

Epost: musicmartinsen@gmail.com
Tlf: 45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: sara.reitan.jacobsen@gmail.com
Tlf: 91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2026 – 2027

Delegert:
Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Varadelegert:
Mohammad M. Izadi
Edvard Griegs allé 15 A
0479 Oslo

UNDER FØLGER EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026–2028

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.

Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små

barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne omgivelser.

Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel-arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.

Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026–2028

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

BRAGE LYSE

Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

SIMEN PLASSGÅRD RØE

Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»

THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 – 2027

GINA KENNEDY

Gina er 35 år og fra Oslo. Hun har bodd i borettslaget siden 2018, er statsviter og jobber som lærer. Hun har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Gina tror på at alle må være med og dra lasset, og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even er 39 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk: “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i borettslaget siden 2004, er gift og har tre barn i alderen 12-19 år. Hun jobber som lærer i videregående skole, og er blant annet opptatt av at folk med større barn også skal bli boende i borettslaget.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026-2028

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Epost: pernilletoppend@gmail.com
Tlf: 478 42 603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026-2028

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12
0479 Oslo

Epost: sog@me.com
Tlf: 934 49 944

Brage Lyse
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: Brage.lyse@gmail.com
Tlf: 934 94 519

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

Simen Plassgård Røe
Edvard Griegs allé 11 B
0479 Oslo

Epost: simen.roe@gmail.com
Tlf: 971 77 328

Thomas Jørstad-Pettersen
Edvard Griegs allé 15A
0479 OSLO

Epost: thomasmpettersen@me.com
Tlf: 480 70 595

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8
0479 Oslo

Epost: gina.holand@gmail.com
Tlf: 40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6
0479 Oslo

Epost: musicmartinsen@gmail.com
Tlf: 45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: sara.reitan.jacobsen@gmail.com
Tlf: 91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2026 – 2027

Delegert:
Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Varadelegert:
Mohammad M. Izadi
Edvard Griegs allé 15 A
0479 Oslo

UNDER FØLGER EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026–2028

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.

Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små

barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne omgivelser.

Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel-arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.

Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026–2028

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

BRAGE LYSE

Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

SIMEN PLASSGÅRD RØE

Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»

THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 – 2027

GINA KENNEDY

Gina er 35 år og fra Oslo. Hun har bodd i borettslaget siden 2018, er statsviter og jobber som lærer. Hun har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Gina tror på at alle må være med og dra lasset, og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even er 39 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk: “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i borettslaget siden 2004, er gift og har tre barn i alderen 12-19 år. Hun jobber som lærer i videregående skole, og er blant annet opptatt av at folk med større barn også skal bli boende i borettslaget.

Begrunnelse for forslag om endring av skilting

Skilt som skulle oppfordre hundeeiere til å ikke la hunder gjøre fra seg på plenen ble vedtatt satt opp av Generalforsamlingen 2025, noe som nå er gjennomført.

Jeg mener at skiltingens utforming, plassering og budskap står i strid til vedtakets intensjon samt borettslagets vedtekter og retningslinjer, og fremmer derfor forslag om å bytte ut nåværende skilt samt begrense omfanget.

Forslaget mitt støtter seg til gjeldende lovverk, generelle anbefalinger knyttet til helse og velferd, borettslagets egne signaler knyttet til ønske om trivsel for beboere, samt beboeres egne reaksjoner formidlet på diskusjonstråden på FB der jeg postet et innlegg om saken etter at skiltene ble satt opp.

Forslaget er begrunnet i fire punkter:

1.Tolkning av vedtaket og problemets omfang står i strid til intensjonen

2. Skiltingens volum, utforming og ordlyd får uheldige sosiale og helsemessige konsekvenser

3.Skiltingens volum, utforming og ordlyd får konsekvenser for borettslagets omdømme

4. Skiltingen er brudd på borettslagets husordensregler og øvrige retningslinjer

1.Tolkning av vedtaket og problemets omfang.

Teksten på skiltene ble vedtatt av Generalforsamling 2025 til fordel for to innsendte forslag, begrunnet i at formuleringen var kortere og mer egnet til oppslag. Den vedtatte teksten skiller seg imidlertid fra de innsendte forslagene på flere punkter, og jeg kan ikke se at intensjonen bak forslagene er ivaretatt.

Begge innsendte forslag ønsket besøkende velkommen til borettslaget og takket for at man tok hensyn. Det innsendte forslaget som fikk flest stemmer ga en vennlig oppfordring til hundeeiere om å bidra til at det blir holdt rent når de besøkte området.

Ordlyden i skiltene som til slutt ble vedtatt skiller seg fra disse på flere måter, blant annet ved å stadfeste et totalforbud mot hunder, og da i en svært lite imøtekommende tone. Også utformingen av skiltene skiller seg fra de opprinnelige forslagene ved å formidle budskapet med uthevet skrift og utropstegn. Dette signaliserer aggresjon fremfor vennlighet slik de opprinnelige forslagene ga uttrykk for.

Også hva angår meningsinnhold skiller nåværende skilting seg fra det innsendte forslaget som fikk flest stemmer. Dette forslaget begrunnet oppfordringen med at området skulle være hyggelig for alle, mens forbudet som nå omringer borettslaget begrunnes med at området er privat. Dette kan ikke ha vært intensjonen med noen av de innsendte forslagene.

Teksten slik den står nå ble riktignok vedtatt av Generalforsamlingen, men jeg vil forvente at når man i ettertid så hvordan den nye formuleringen og utformingen stred mot intensjonen, ville foretatt justeringer.

Når det gjelder antall og plassering av skiltene sier vedtaket ingenting om dette, og når jeg i løpet av min to minutters gange fra bussen til min leilighet i EGA 19a registrerer hele fem skilt, der flere

av dem ruver i terrenget, kan jeg ikke forstå at intensjonen med vedtaket er ivaretatt. Skilt er også satt opp der det ikke er mulig for hunder å oppholde seg (på parkeringsplasser) og steder det vanligvis ikke befinner seg hunder, noe som heller ikke kan være i tråd med intensjonen bak vedtaket.

Jeg postet en reaksjon på skiltingen på borettslagets FB-side, og jeg opplevde bred støtte fra beboere. Følgende ytringer er hentet fra kommentarfeltet:

> Utrolig pinlig og så stygge skilt, som gir et dårlig inntrykk av borettslaget
>
> Skammelig og flaut
>
> Uttrykker sinne og fiendtlighet
>
> Grusom tekst og skilt
>
> Veldig trist
>
> Dette tiltaket gjør at vi (beboerne) føler oss mindre velkomne i borettslaget
>
> Her skaper vi bare dårlig stemning av noe som ikke er et problem
>
> Det er ikke dette folk har stemt frem
>
> Intensjonen var ikke å forby hunder på plenen, det kan vi ikke gjøre. Her skal alle beboere nyte godt av områdene våre.
>
> Jeg ser ikke ofte hund på gresset, og antall hunder gikk drastisk ned etter installasjon av busker og gjerde
>
> Skiltet er altfor stort, ruvende og teksten kunne vært utformet i en langt hyggeligere tone
>
> Og hva med hunder som bor i borettslaget, skal eiere nå styre hundene unna hvert lille stykke gressplen på vei ned Edvard Griegs alle, mot Haarklous plass og Torshovdalen?

Det blir påpekt at det nesten ikke er hunder på plenene, og at tiltaket skaper dårlig stemning av noe som ikke er et problem. Noen mener at skiltene får det til å virke som at dette er et stort problem som beboere er svært frustrerte av, og at det ikke vil være med på å øke salgsprisene på leilighetene i borettslaget, heller motsatt. Andre igjen mener det betyr trivsel å se folk og dyr utenfor blokkene og at det kan bli mindre av de virkelige problematiske tingene som narkotikabruk i kjeller, hærverk og tyveri. Noen mener også at det vil vises mer respekt for hyggelige skilt.

Følgende ytring kommenterer intensjonen bak forslaget og konsekvensene av nåværende skilting:

«Intensjonen med forslaget var jo å gjøre folk oppmerksom på at de må huske å plukke opp etter seg, og ha kontroll på hunden sin. (Spesielt rettet mot de «gjennomreisende»). Intensjonen var ikke å forby hunder på plenen. Det kan vi ikke gjøre. Her skal alle beboere nyte godt av områdene våre- små, store, firbente. Ingen ønsker vel en striglet plen som ikke brukes.»

Flere ytrer ønske om å fjerne skiltene, noen håper skiltingen kan reduseres til et vennligere og ikke minst penere uttrykk.

Det påpekes at skilt er satt opp også utenfor borettslagets eiendom.

2. Sosiale og helsemessige konsekvenser av skiltingens volum, utforming og ordlyd

Utforming og volum av den installerte skiltingen har også en rekke sosiale og helsemessige konsekvenser.

Ved hjelp av kunstig intelligens har jeg fått laget en oppsummering av mulige personlige og sosiale konsekvenser av den type skilting som er satt opp. Oversikten peker blant annet på den psykiske belastningen forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan innebære, samt mulige konsekvenser av dette. Oversikten viser også til hvordan overdrevne begrensninger og budskap med negativt fortegn kan påvirke mellommenneskelige forhold, bomiljø og kultur innad i borettslaget. (Se vedlegg)

Når det gjelder konsekvenser for bomiljø og kultur innad i borettslaget fikk jeg selv erfare dette for noen uker tilbake. Min nabo og jeg ble kraftig irettesatt av en beboer fordi valpene våre lekte på plenen. Vi ble gjort oppmerksom på at dette ikke var tillatt, heller ikke når vi selv bodde i borettslaget. Vi ble instruert til å forlate området, altså hagen der vi bor. Dette skaper sterk mistrivsel og kan ikke ha vært intensjonen med forslaget.

3.Konsekvenser for borettslagets omdømme

Flere innlegg på FB-tråden uttrykte bekymring for skiltingens konsekvenser for borettslagets omdømme. Ved nærmest å innkapsle borettslaget i forbudsskilt sendes det et svært uheldig signal til omgivelsene rundt. Et innlegg fra FB-tråden gir en god oppsummering:

«En oppfordring til styret - kan dere ta en runde på hva skiltet kommuniserer? Vi må ned til punkt tre på skiltet for å se at dette handler om hund. Dette sier skiltet: 1. Privat område! Dette skrives på en lite hyggelig måte på grunn av utropstegn. 2. Vis hensyn, riktig nok uten utropstegn, men det er skrevet som en kommando, kommandoer er ikke hyggelig. 3. Det skiltet egentlig skal si, slik jeg forstår det etter vedtaket: Vennligst ikke luft hunden her. Vennligst, er kanskje ment som hyggelig, men det blir det motsatte siden det sies som en kommando det også. Og når en starter så hardt ut som Privat! så har en på en måte satt tonene og stemningen.»

Som påpekt er det informasjonen om at eiendommen er privat som er mest iøynefallende, og det fremstår som at vi har et sterkt behov for å formidle at ingen andre enn beboere er velkommen på eiendommen. Det gir også inntrykk av at hunder er et svært stort problem, noe som ikke kan sies å stemme.

4. Tiltaket bryter med borettslagets egne husordensregler og retningslinjer

En beboer forteller at hun hadde forhørt seg om hvorvidt forbudet også skulle gjelde beboere, og hadde fått dette bekreftet. Et slikt forbud strider mot borettslagets egen husordensregel pkt 7, der det gjøres klart at hundehold er tillatt. Lovverk og relevante retningslinjer er tydelig på at ansvarlig dyrehold også innebærer å gi den mulighet til å bevege seg utendørs og til lufting (se lov om dyrevelferd, lov om forsvarlig hundehold, politivedtektene angående hundehold).

Så lenge det er tillatt å ha hunder i borettslaget, kan dermed ikke beboere nektes å lufte hundene og/eller la hundene oppholde seg i hagene.

Et slikt forbud vil også stå i strid med borettslagets målsetting om at grøntområdene skal være et sted for samtlige beboeres rekreasjon. Hvis beboere ikke skal tillates å ta med seg hunden sin på plenene vil grøntområdene i praksis blir forbeholdt beboere uten hund, og en rekke beboere vil ikke kunne benytte områdene slik intensjonen skal være.

Konklusjon og forslag til vedtak

Deler av borettslaget har vært plaget av uansvarlige hundeeiere, og det vil være berettiget med tiltak mot dette. Da bør det gjøres i en vennligere og mer imøtekommende tone enn det skiltene som i dag er montert fremfører. Erfaring viser at folks holdning til å ta hensyn forsterkes av oppmuntring fremfor forbud, og en positiv ordlyd vil også ha betydning for generell trivsel for beboerne. Til nå har tiltak som å sette opp planter og busker vist seg å være vellykket. Det bør tilstrebes å videreføre slike virkemidler.

Jeg fremlegger følgende forslag til Generalforsamlingen:

Nye skilt:

Tekst: Takk for at du plukker opp etter hunden din. Teksten følges av en hyggelig illustrasjon.

Utforming: Skiltene begrenses til nødvendig størrelse.

Plassering: Skiltene plasseres kun ved kjente problemområder

Ytterligere tiltak:

Økt beplantning i borettslagets fellesområder

Hilsen Monica Wegling

Forbudsskilt, språkbruk og trivsel i borettslag – et faglig notat

Dette notatet oppsummerer forskning og psykologiske teorier som belyser hvordan overdreven bruk av forbudsskilt, negativ språkbruk og unødvendig strenge regler kan påvirke trivsel, sosialt miljø og psykisk helse i borettslag. Funn fra miljøpsykologi, sosiologi og helsevitenskap viser at negativ kommunikasjon skaper mistrivsel, mens positiv og tillitsbasert kommunikasjon styrker fellesskap, ansvarsfølelse og psykisk velvære.

1. Psykologiske virkninger av negativ kommunikasjon

Miljøer med mange forbudsskilt og negativt ladede budskap signaliserer mistillit og høy sosial kontroll. Dette kan redusere opplevd trygghet, tilhørighet og trivsel. Studier av Gatersleben & Uzzell (2000) viser at negativ miljøkommunikasjon reduserer «place attachment» – følelsen av tilknytning til stedet.

2. Overregulering og autonomi

Ifølge Self-Determination Theory (Deci & Ryan, 2000) trenger mennesker å oppleve autonomi og tilhørighet. Overregulering i form av detaljerte forbud kan undergrave denne følelsen og skape lavere trivsel og mindre fellesskapsfølelse. En tillitsbasert tilnærming gir bedre psykososialt klima.

3. Sosial atmosfære og symbolsk kommunikasjon

Språk og skilting kommuniserer stedets verdier. Et miljø fylt av forbud og trusler signaliserer lav tillit, mens vennlige og estetisk gjennomtenkte oppslag styrker opplevelsen av trygghet, varme og sosial bærekraft (Lewicka, 2011; Dempsey et al., 2012).

4. Helsemessige konsekvenser

Forskning på «environmental stress» (Evans, 2003) viser at gjentatt eksponering for negativt ladede stimuli – som truende skilt og konfliktdrevne oppslag – øker mikrostress og reduserer mental restitusjon. Lav sosial tillit i nabolaget henger også sammen med høyere forekomst av angst og depresjon (Kawachi & Berkman, 2000).

5. Anbefalinger for borettslag

• Kartlegg språk og skilting – reduser antall forbudsskilt.
• Bytt ut negativt språk med vennlige, forklarende formuleringer.
• Kommuniser formål («for fellesskapet») i stedet for straff.
• Involver beboere i utforming av regler og informasjon.
• Bruk estetiske og naturpregede elementer for å skape ro og tilhørighet.

Utvalgte referanser

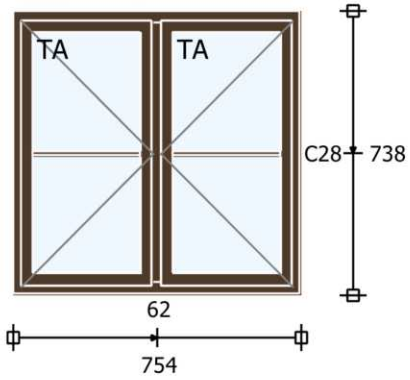
- Gatersleben, B. & Uzzell, D. (2000). *Environmental Settings and Sense of Place.* Journal of Environmental Psychology.
- Deci, E. L. & Ryan, R. M. (2000). *The "What" and "Why" of Goal Pursuits.* Psychological Inquiry.
- Kawachi, I. & Berkman, L. F. (2000). *Social cohesion, social capital, and health.* Social Science & Medicine.
- Evans, G. W. (2003). *The Built Environment and Mental Health.* Journal of Urban Health.
- Lewicka, M. (2011). *Place attachment.* Journal of Environmental Psychology.
- Dempsey, N. et al. (2012). *Place quality and social sustainability.* Urban Studies.
- Thaler, R. & Sunstein, C. (2008). *Nudge: Improving Decisions About Health, Wealth, and Happiness.*

Vedlegg 7 til sak 12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
005	V1	9	ND NTech Villa Fag	1508 ×1478mm



NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 78 kg

Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30
Spr. på glass	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1366 mm
Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1366 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Grå hengsler
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse
C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse

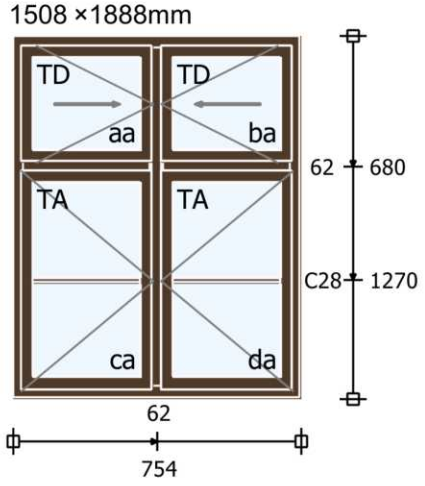
0,87 78

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
010	V2	45	ND NTech Villa Fag	1508 ×1888mm

NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,92W/m²K
Vekt 103 kg

Med ventil
TD: Utadslående sidesving ramme
TA: Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4



Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30
Spr. på glass	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1121 mm
Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1121 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Detaljer (ramme):
c.: Grå hengsler
d.: Grå hengsler

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse
C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse

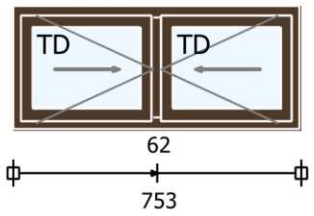
0,92 103

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
015	BD1	3	ND NTech Villa Fag	1506 ×648mm



NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,98W/m²K
Vekt 38 kg



Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse


0,98



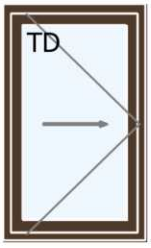
38

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
020	BD1	3	ND NTech Villa Sidesving	753 ×1238mm



NOBB 47546985
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 35 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0006

Venstrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1126 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.


0,87



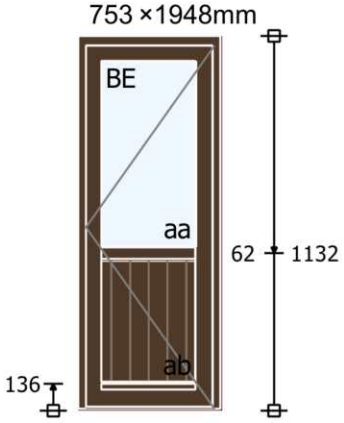
35

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
025	BD1	3	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×1948mm



NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,96W/m²K
Vekt 52 kg



Høyrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
- 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
- Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
- Sikkerhetsgl. inn- og utside

ab: Tett
Terskel 25 mm

Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Trinnløs luftestilling (dør)
- Svart glass spacer RAL9004
- Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
- Silver Line
- Grå hengsler
- Sølv vrider

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

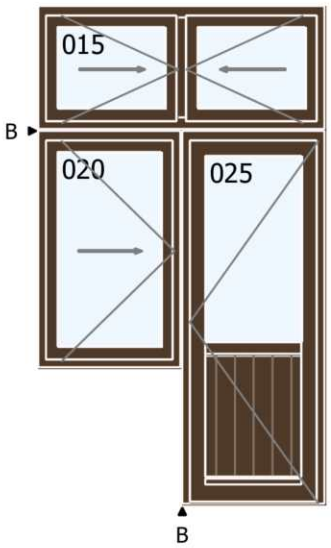

0,96



52

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
030	BD1	3	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Hori. lister RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30 Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1508 ×2598mm

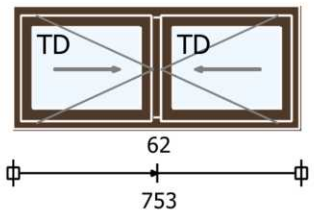


Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
035	BD2	3	ND NTech Villa Fag	1506 ×648mm



NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,98W/m²K
Vekt 38 kg



Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse


0,98



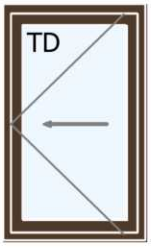
38

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
040	BD2	3	ND NTech Villa Sidesving	753 ×1238mm



NOBB 47546985
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 35 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0006

Høyrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1126 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.



0,87



35

Tegningene viser produktene sett utenfra

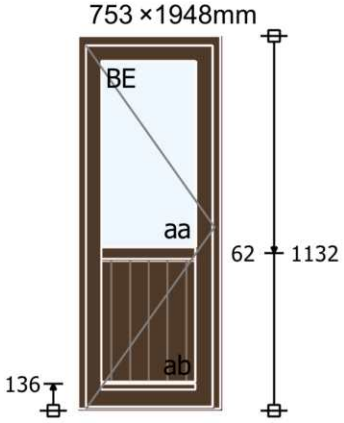
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
045	BD2	3	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×1948mm



NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,96W/m²K
Vekt 52 kg

Venstrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
- 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
- Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
- Sikkerhetsgl. inn- og utside

ab: Tett
Terskel 25 mm



Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Trinnløs luftestilling (dør)
- Svart glass spacer RAL9004
- Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
- Silver Line
- Grå hengsler
- Sølv vrider

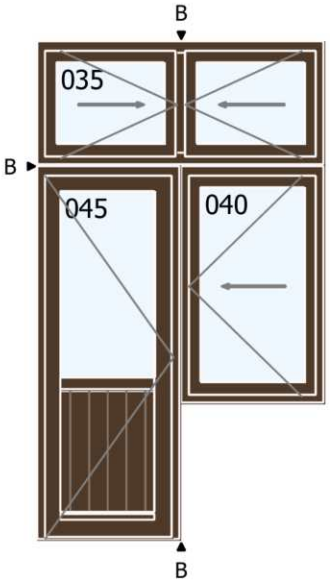
Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,96 52

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
050	BD2	3	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Hori. lister RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30 Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1506 ×2598mm



Tegningene viser produktene sett utenfra

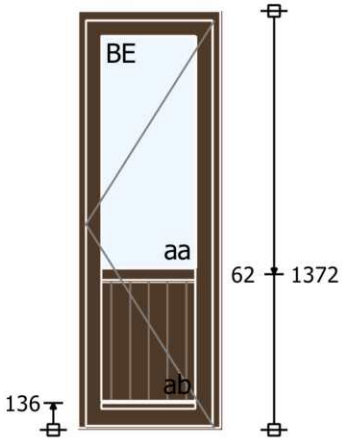
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
055	BD3	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×2178mm



NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,95W/m²K
Vekt 60 kg

Høyrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
- 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
- Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
- Sikkerhetsgl. inn- og utside

ab: Tett
Terskel 25 mm



Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

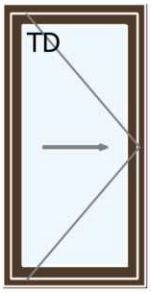
Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Trinnløs luftestilling (dør)
- Svart glass spacer RAL9004
- Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
- Silver Line
- Grå hengsler
- Sølv vrider

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,95 60

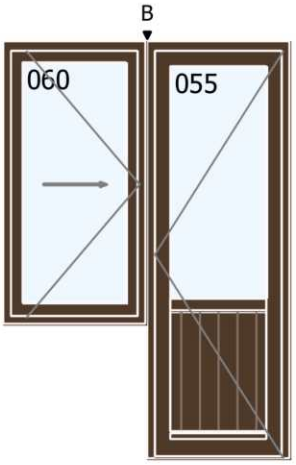
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
060	BD3	1	ND NTech Villa Sidesving NOBB 47546985 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,85W/m²K Vekt 41 kg Svanemerket Lisens 2062 0006 Venstrehengslet Med ventil Utadslående sidesving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1366 mm Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Vrider Mini Tokyo Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.	753 ×1478mm 

0,85 41

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
065	BD3	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1508 ×2178mm

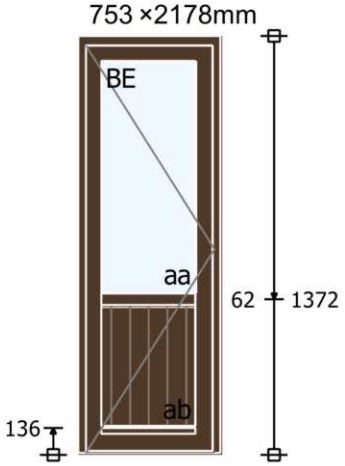


Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
070	BD4	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×2178mm

NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,95W/m²K
Vekt 60 kg

Venstrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
Sikkerhetsgl. inn- og utside
ab: Tett
Terskel 25 mm



Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Trinnløs luftestilling (dør)
Svart glass spacer RAL9004
Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
Silver Line
Grå hengsler
Sølv vrider

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

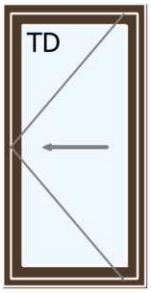
Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,95 60

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
075	BD4	1	ND NTech Villa Sidesving	753 ×1478mm

NOBB 47546985
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,85W/m²K
Vekt 41 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0006

Høyrehengslet
Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1366 mm

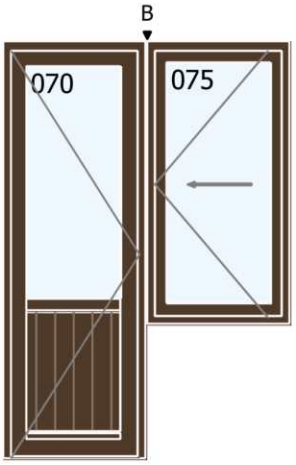
Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

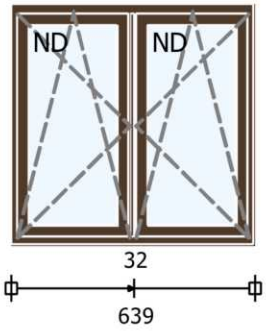
0,85 41

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
080	BD4	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1508 ×2178mm



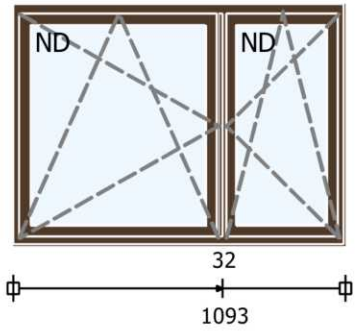
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
085	V3	1	ND NTech Fagvindu NOBB 51259672 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,92W/m²K Vekt 61 kg Med ventil Innadslående toveissvingende ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Ikke godkjent rømningsvei. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling) Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info. Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse	1278 ×1258mm 

0,92 61

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
090	V4	1	ND NTech Fagvindu	1738 ×1258mm



NOBB 51259672
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 79 kg

Med ventil
Innadslående toveissvingende ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling
Utvendig NCS S0502Y Std Hvit
Innvendig NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30
Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 819x1126 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Sølv luftebeslag
- Vaskestopper montert
- Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)

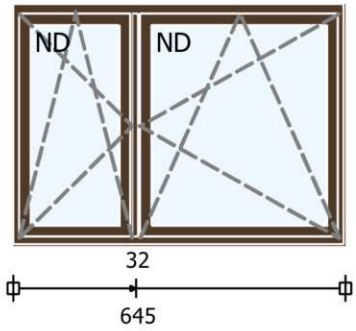
Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
32 = Gjennomgående sprosse

0,87 79

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
095	V5	1	ND NTech Fagvindu	1738 ×1258mm



NOBB 51259672
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 79 kg

Med ventil
Innadslående toveissvingende ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling
Utvendig NCS S0502Y Std Hvit
Innvendig NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30
Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 819x1126 mm

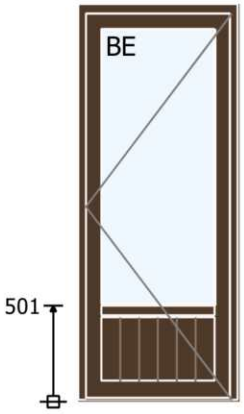
Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
32 = Gjennomgående sprosse

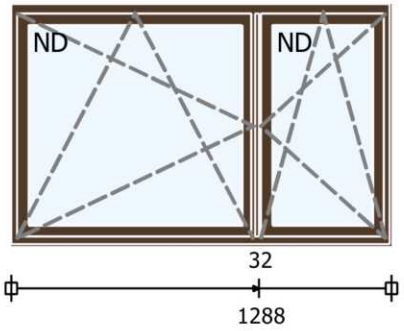
0,87 79

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
100	V6	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 52985815 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,93W/m²K Vekt 69 kg Svanemerket Lisens 2062 0008 Høyrehengslet Uten ventil Utadslående sidehengslet dørblad 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm Brystningshøyde 501 mm Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Ikke godkjent rømningsvei. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Trinnløs luftestilling (dør) Svart glass spacer RAL9004 Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder Silver Line Grå hengsler Sølv vrider Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.	848 ×2068mm 

0,93 69

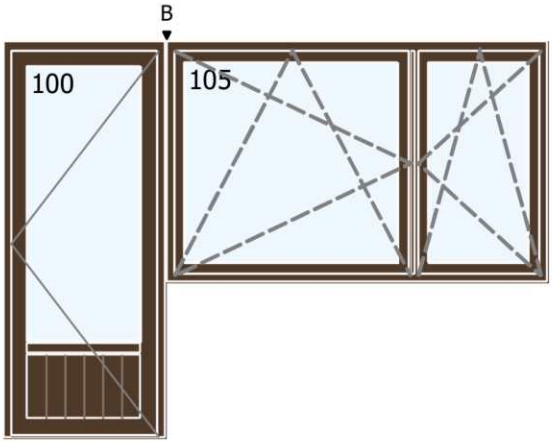
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
105	V6	1	ND NTech Fagvindu NOBB 51259672 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,84W/m²K Vekt 90 kg Med ventil Innadslående toveissvingende ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 989x1126 mm Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling) Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info. Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse	1988 ×1258mm 

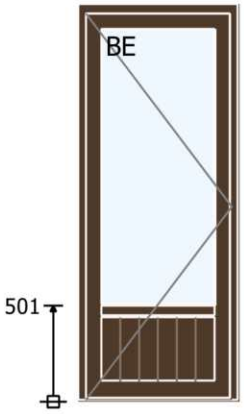
0,84 90

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
110	V6	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Hvit Vert. lister NCS S0502Y Hvit Innvendig NCS S0502Y Hvit	2838 ×2068mm



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
115	V7	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 52985815 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,93W/m²K Vekt 69 kg Svanemerket Lisens 2062 0008 Venstrehengslet Uten ventil Utadslående sidehengslet dørblad 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm Brystningshøyde 501 mm Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Ikke godkjent rømningsvei. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Trinnløs luftestilling (dør) Svart glass spacer RAL9004 Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder Silver Line Grå hengsler Sølv vrider Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.	848 ×2068mm 

0,93 69

Tegningene viser produktene sett utenfra

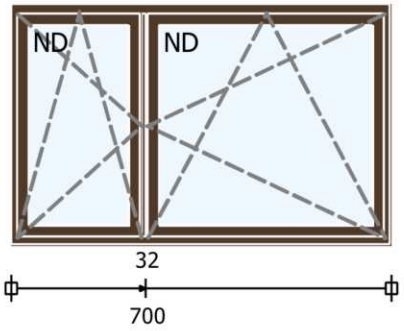
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
120	V7	1	ND NTech Fagvindu	1988 ×1258mm



NOBB 51259672
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,84W/m²K
Vekt 90 kg

Med ventil
Innadslående toveissvingende ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling
Utvendig NCS S0502Y Std Hvit
Innvendig NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30
Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30



Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 989x1126 mm

Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Silver Line
Sølv vrider
Sølv luftebeslag
Vaskestopper montert
Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

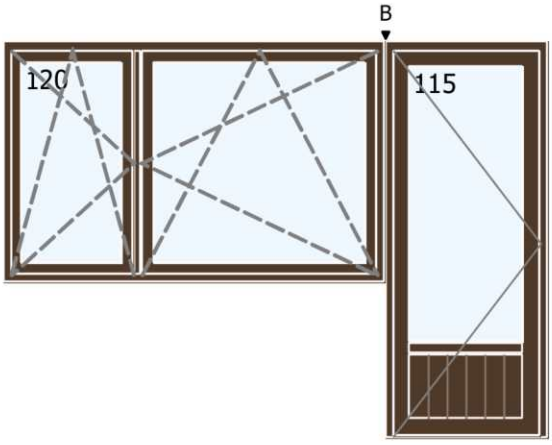
Sprosse:
32 = Gjennomgående sprosse



0,84 90

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
125	V7	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Hvit Vert. lister NCS S0502Y Hvit Innvendig NCS S0502Y Hvit	2838 ×2068mm



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
980		6836	Frakt for sone 04 NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-3160 STOKKE	
991		1	Spesial farge pulverlakkert aluminium., tillegg pr. avtalt levering NOBB 26924910	
992		1	Spesial overflatebehandling, tillegg pr. avtalt levering NOBB 26924910	
996		83	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837	
997		6836	Lossegebyr NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)	
998		238	Miljøvederlag glassretur for 238 ruter NOBB 26924985	

Gjennomsnitt U-verdi: 0,92W/m²K

Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet "Therm".
Senter U-verdi for glasset er beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetsikret av SINTEF Byggforsk.

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner
Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og klimabelastning i Skandinavia/Irland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produkter/komponenter og/eller fasadelement.

Vær oppmerksom på mulige betydelige/merkbare fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere:

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: pearl, mica, metallic,
- Merkbar – Forskjell i glans for sammenføyde produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens tykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668
Aluminium: Forskjell i nyanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.
Farger kan bekreftes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

Mørke farger

Ved valg av mørk farge utvendig anbefaler vi aluminiumsbelagte produkter.
Mørke farger krever oftere ettersyn og vedlikehold på trevirket.

Viktig informasjon

Glass må trykkutjevnes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden før bestilling.
NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturforskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puter/sofa eller gardiner/persienner/plisse som henger tett inntil glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se www.nordan.no/info.

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
Se https://www.nordan.no/produkt/foldedor/ for informasjon.

Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar:
NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All håndtering og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.
NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forflyttes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjent/e sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssone opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.

Øvrige betingelser

Følgende dokumentrekkefølge forutsettes å være gjeldende:

1. Prosjektavtale dersom slik utarbeides mellom partene
2. Selgers ordrebekreftelse
3. Kjøpers skriftlige bestilling
4. Selgerens tilbud
5. Tilbuds- eller konkurranseunderlaget

Dersom det er avtalt montasje vil egen prosjektavtale utarbeides og NS8412:2024 eller en entreprisestandard være gyldig.

Oppgradering av området mot Torshovdalen

Styret vurderer at området mot Torshovdalen har et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Området har over tid blitt noe gjengrodd og fremstår i dag som mindre ryddig og lite helhetlig. Samtidig begynner eksisterende nettinggjerde å bli modent for utskifting. Enkelte partier av gjerdet langs Torshovdalen har også falt sammen.

Styret mener derfor det er naturlig å vurdere en oppgradering av området som gir en tydeligere avgrensning mot Torshovdalen og bidrar til et mer ryddig og helhetlig uttrykk.

Formålet med tiltaket er at det skal bidra til:

- bedre skjerming mot innsyn og ferdsel
- tydeligere avgrensning av uteområdene
- et grønnere og mer attraktivt fellesområde

Det ble tidligere i vår gjennomført en rådgivende avstemning på Vibbo om etablering av hekk langs Torshovdalen. Tilbakemeldingene viste at mange ønsket en oppgradering av området, men at det var delte meninger om en ren hekkeløsning langs hele strekningen.

Flere beboere ga også uttrykk for at de ønsket en løsning med større variasjon, blant annet gjennom kombinasjon av hekk, gjerde, nye porter og enkelte nye trær. Det ble også fremhevet at det var viktig å ta hensyn til eksisterende trær.

Styret legger til grunn at tiltaket planlegges og gjennomføres i samarbeid med fagkyndige. Det vil ved behov bli innhentet råd fra relevante fagmiljøer og Bymiljøetaten i Oslo kommune, blant annet knyttet til beplantning, plassering og utforming.

På bakgrunn av dette legger styret frem to alternative løsninger for behandling i generalforsamlingen.

Alternativ 1 – Hekk langs hele tomtegrensen mot Torshovdalen
Det etableres ca. 220 meter hekk langs tomtegrensen mot Torshovdalen, fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19.

En ny hekk vil:

- gi en grønn og naturlig avgrensning
- skape et mer helhetlig og gjennomarbeidet uttrykk
- gi en mykere overgang mot grøntområdet i Torshovdalen
- bidra til bedre skjerming og økt trivsel

Alternativ 2 – Hekk kombinert med nytt gjerde og nye porter
Det etableres hekk på deler av strekningen, kombinert med nytt tregjerde på andre partier, samt nye porter inn til borettslaget. Løsningen suppleres også med enkelte nye trær.

Løsningen vil gi:

- bedre tilpasning til ulike deler av området
- tydeligere avgrensning der behovet er størst
- større variasjon i uttrykk og beplantning
- en kombinasjon av grønne elementer og tydelig struktur

Det settes av en ramme på mellom 300 000 og 500 000 kroner til gjennomføring av ett av tiltakene. Endelig utforming fastsettes av styret innenfor angitt økonomisk ramme. Tiltaket finansieres over borettslagets driftsbudsjett, og det planlegges ikke låneopptak i forbindelse med gjennomføringen.

Hvordan avstemningen gjennomføres
Avstemningen gjennomføres i to steg:
Det stemmes først over om tiltaket skal gjennomføres eller ikke (ja/nei).
Dersom tiltaket vedtas, stemmes det mellom følgende alternativer:

- Alternativ 1 – Hekk langs hele tomtegrensen mot Torshovdalen
- Alternativ 2 – Hekk kombinert med nytt gjerde og nye porter

Forslag til vedtak
Styret vurderer at området mot Torshovdalen har et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og vedtar å legge frem ovennevnte sak om oppgradering av området for behandling på årsmøtet.

Styret vedtar at årsmøtet skal ta stilling til om tiltaket skal gjennomføres, samt valg mellom følgende to alternative løsninger:

- Alternativ 1 – Hekk langs hele tomtegrensen mot Torshovdalen
- Alternativ 2 – Hekk kombinert med nytt gjerde og nye porter

Styret vedtar videre at avstemningen på årsmøtet gjennomføres i to steg:
Det stemmes først over om tiltaket skal gjennomføres eller ikke (ja/nei).
Dersom tiltaket vedtas, stemmes det mellom alternativ 1 og alternativ 2.

Styret legger til grunn en økonomisk ramme på mellom 300 000 og 500 000 kroner for tiltaket.
Tiltaket planlegges gjennomført høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 44 **Selskapsnavn:** SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Steffen Hegg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ BRAGE LYSE

☐ STIG OVE GRAVDAL

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ SIMEN PLASSGÅRD RØE

☐ THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Sak 7 Valg av valgkomitee

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mohammad M. Izadi

Sak 9 Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres tilfølgende: "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring.- Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslåsøknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning.- Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

☐ Mot avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelderalle, inkludert andelseiere.

☐ Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelderikke andelseiere.

Sak 11 Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming:- Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

☐ Mot kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ -Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

☐ Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Sak 14 Stikkontakt i bod

Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Oppgradering av området mot Torshovdalen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For oppgradering av området mot torshovdalen

☐ Mot oppgradering av området mot torshovdalen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

☐ Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Sak 16 Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948335050
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Steffen Hegg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Økonomi 2025 – oppsummering for årsmøtet

Borettslaget leverer et solid økonomisk resultat for 2025, med et overskudd på kr 2 386 593. Dette er en markant forbedring fra 2024, da vi gikk i underskudd med kr 205 580. Snuoperasjonen skyldes primært høyere inntekter og et noe lavere kostnadsnivå enn foregående år.

Inntekter

De samlede driftsinntektene endte på kr 16,1 mill. Det aller meste – kr 15,5 mill. – kommer fra felleskostnadene som beboerne betaler hver måned. I tillegg bidro ladeinntekter fra elbil med kr 80 933, og under andre inntekter finner vi blant annet et tilskudd fra Klimaetaten på kr 518 500 til ladeanlegget, utleieinntekter på kr 101 560 og salg av gamle driftsmidler på kr 201 000.

Utgifter

De samlede driftskostnadene ble kr 10,1 mill. Den største enkeltposten er kommunale avgifter – vann, renovasjon og feiing – som alene utgjorde kr 3,6 mill. Drift og vedlikehold av bygninger og uteområder kostet kr 2,1 mill., og inkluderte blant annet det nye ladeanlegget. Bruttokostnaden for ladeanlegget var kr 1,28 mill., men etter tilskuddet fra Klimaetaten ble nettoutgiften kr 765 588. TV og internett utgjorde kr 1,0 mill., og forsikringer kr 0,9 mill.

Lån, avdrag og finanskostnader

Borettslaget har to langsiktige lån – ett i Husbanken med 4,07 % rente og ett i Handelsbanken med 5,00 % rente. Samlet lånesaldo er kr 67,9 mill., noe som er normalt for et borettslag av vår størrelse. Rentekostnadene i 2025 utgjorde kr 3,6 mill. I tillegg betalte vi kr 1,95 mill. i avdrag på lånene. Avdragene synes ikke i resultatregnskapet som en kostnad, men de trekker likevel på borettslagets likviditet – enkelt forklart betyr det at selv om vi går i regnskapsmessig pluss, kan vi likevel ha mindre penger tilgjengelig ved årets slutt.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 % den 7. mai 2026, til 4,25 %. For borettslaget betyr en slik økning en merutgift på ca. kr 170 000 per år – eller omtrent kr 59 mer per seksjon per måned. Det spekuleres i markedet om enda en heving kan komme i juni, avhengig av prisutviklingen fremover. Styret følger dette tett og vil vurdere konsekvensene for felleskostnadene dersom rentene fortsetter opp.

Likviditet – pengene på bok

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 2 317 795 i disponible midler – det vil si penger vi fritt kan disponere. Dette er noe lavere enn ved inngangen til året (kr 2 576 285), men fortsatt på et forsvarlig nivå. Reduksjonen skyldes i hovedsak avdrag på lånene og investeringene som er gjennomført, særlig ladeanlegget.

Utsikter for 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt positiv utvikling, med et forventet overskudd på kr 3 mill. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til dette bildet. Renteøkningene vil påvirke finanskostnadene direkte, og vi må også forvente prisvekst på en rekke av borettslagets øvrige tjenester og avtaler, herunder forsikringer, kommunale avgifter og driftsavtaler. Styret vil følge utviklingen løpende.

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 420 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Toppen Dahl (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Toppen Dahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
STIG OVE GRAVDAL (91 stemmer)
BRAGE LYSE (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
STIG OVE GRAVDAL
BRAGE LYSE

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN (78 stemmer)
SIMEN PLASSGÅRD RØE (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN
SIMEN PLASSGÅRD RØE

7. Valg av valgkomitee

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Reitan Jacobsen

Forslag til vedtak:
Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Toppen Dahl (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Toppen Dahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad M. Izadi (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammad M. Izadi

9. Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Styret mener at den innledende teksten i husordensreglene vedrørende dyrehold i borettslaget er uklar og fungerer dårlig i praksis. Teksten har i flere tilfeller ført til misforståelse og konflikt mellom naboer og stilt styret i en vanskelig situasjon. For å tydeliggjøre reglene og få bedre samsvar med gjeldende praksis, ønsker styret å endre den innledende, unummerert delen under punkt "7. Dyrehold" i Husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret ønsker å klargjøre dagens regelverk og er positive til saken.

Forslag til vedtak:

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres til følgende:- "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring. Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

Generalforsamlingen i fjor vedtok å sette opp skilt i borettslaget med informasjon om at lufting av hunder på plenene ikke tillates. I løpet av det siste året har styret erfart at andelseiere tolker vedtaket ulikt, særlig når det gjelder om teksten på skiltene også gjelder hunder eid av andelseiere. Noen oppfatter at informasjonen på skiltene kun retter seg mot personer som ikke er andelseiere, mens andre mener at informasjonen gjelder alle, også andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen avklare hvorvidt informasjonen som til enhver tid står på skiltene om lufting av hunder, skal gjelde likt for alle – herunder andelseiere av Søndre Åsen borettslag – eller om informasjonen kun skal gjelde personer som ikke er andelseiere. Videre ber styret at avklaringen som vedtas føyes til husordensreglene under punkt 7.5.

Styrets innstilling
Styret er verken for eller mot saken, men ønsker en klargjøring.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **83**
Antall stemmer mot saken: **31**
Antall blanke stemmer: **31**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **28**
Antall stemmer for vedtak 2: **79**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Fremmet av: Sara Reitan Jacobsen

Fremmet av: Roger Arntzen og Sara Reitan Jacobsen (andel 238) og Elias Reitan Arntzen, Ida Reitan Arntzen og Isak Reitan Arntzen (andel 239).

Med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om sammenslåing av andeler (sak 13), søker vi med dette generalforsamlingen om å kunne slå sammen ovennevnte andeler til én juridisk andel. Bakgrunnen er at vi og våre barn eier hver vår andel, men benytter begge til felles boligformål (primærbolig). En juridisk sammenslåing vil for oss som familie med tre barn - to under 18 år - forenkle innrapportering til offentlige myndigheter (Skatteetaten, Folkeregisteret, Statens Lånekasse, etc.). Sammenslåingen innebærer ingen endringer i bygningsmasse eller i felleskostnader. Den juridiske sammenslåingen registreres av Statens Kartverk etter søknad fra oss, med bakgrunn i godkjenning fra generalforsamlingen.

Kilder: Lov om borettslag §3-2 (4) - Endring av talet på andelar: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2 og Statens Kartverk: https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag/samanslaing-av-burettslagsandelar

Styrets innstilling
Styret er negativ til forslaget.

Begrunnelse

En reduksjon fra 240 til 239 andeler medfører betydelige administrative konsekvenser: fordelingsnøkkelen for felleskostnader må rekalkuleres, og antall abonnementer borettslaget forvalter (internett, brann) må justeres. Dette medfører også omfattende administrativt arbeid mot OBOS.

Styret vil særlig påpeke at søkernes eget forslag til vedtak åpner for at sammenslåingen kan reverseres ved et eventuelt salg – uten at borettslaget involveres. Dette innebærer at borettslaget kan bli stilt overfor gjentatte administrative prosesser hver gang andelen skifter eier. Borettslagets OBOS-rådgiver stiller seg også negativ til saken.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot**.

Forslag til vedtak:
Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Fremmet av: Monica Wegling

Vedtaket fra Generalforsamlingen 2025 om skilting vedr hundelufting har fått en utforming som ikke er i henhold til vedtakets intensjon, samt bryter med borettslagets regelverk. Jeg foreslår derfor endring av skiltene mht formidling av budskapet, utforming og plassering. Da nåværende skilting bryter med borettslagets husordensregler (se pkt 4) tar jeg utgangspunkt i at skiltingen kun skal gjelde problematikk knyttet til å plukke opp etter hunden, og ikke et totalforbud mot hunder på fellesområdene.

Begrunnelse for forslaget

1. Nåværende skilting bryter med intensjonen i vedtaket. De innsendte forslagene til Generalforsamlingen 2025 ønsket besøkende velkommen og oppfordret hundeeiere til å ta opp etter hundene. Begrunnelsen var at området skulle være hyggelig for alle. Nåværende skilt forbyr hunder i sin alminnelighet og begrunner forbudet med at området er privat. Da skiltene også henvender seg til beboere, er det ikke bare eventuelle besøkende som ikke er velkomne, men også vi som bor her med hund. Dette er motsatt av intensjonen om at besøkende skulle være velkomne og at området skal være hyggelig for alle.

2. Skiltingens sosiale og helsemessige konsekvenser. Det er godt dokumentert at forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan ha negative følger for relasjoner, bomiljø, kultur innad i borettslaget, samt for den enkeltes psykiske helse. Det er også dokumentert at vennlig og imøtekommende ordlyd har en positiv effekt, samtidig som det øker sjansen for at reglene blir fulgt. Det har allerede oppstått hendelser der beboere med hund er blitt vist vekk fra fellesområder av andre beboere, da med begrunnelse i de oppsatte skiltene. Dette er ikke i tråd med det verdisett borettslaget ønsker å representere, ei heller med det opprinnelige forslaget.

3. Konsekvenser for borettslagets omdømme. En rekke beboere uttrykker bekymring for at borettslaget skal fremstå fiendtlig og at vårt omdømme svekkes. Enkelte frykter verdireduksjon av leilighetene da folk flest ønsker å bo i vennlige omgivelser.

4. Nåværende skilting er brudd på borettslagets egne husordensregler. Husordensreglene gjør det klart at hundehold er tillatt, og i hht gjeldende lovverk innebærer hundehold at hunden skal kunne bevege seg utendørs til lufting og sosial omgang med eieren. Et forbud slik de oppsatte skiltene formidler, krever derfor endringer i husordensreglene vedr tillatelse til hundehold og må fremmes som egen sak. Jeg vil påpeke at et forbud som kun gjelder forbipasserende vil være urealistisk å håndheve da man i så fall må vite hvilken hund som tilhører beboer og hvem som ikke gjør det. Dette vil igjen føre til mistenkeliggjøring av naboer og vil, som nåværende skilting, bryte med borettslagets intensjon om at samtlige beboere skal trives og kunne benytte grøntområder til rekreasjon.

Vedlegg 1. Utfyllende begrunnelse for forslaget

Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag

Vedlegg 3: Forslag til alternativ for nåværende skilting

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Begrunnelse

Styret er ikke enig med forslagstiller om at dagens utforming bryter med borettslagets regelverk. Skiltene er ikke i strid med at hundehold er tillatt, ei heller hindrer skiltene at hundene beveger seg utendørs og luftes og har sosial omgang med eieren. Til sammenlikning står det i husordensreglene at «Fotballsparking er forbudt på borettslagets område». Det betyr eksempelvis ikke at barn ikke er tillatt i borettslaget, ei heller er bestemmelsen til hinder for sosial omgang mellom barn.

Styret er heller ikke enig i fremstillingen om at skiltene betyr et totalforbud mot hunder på fellesområdet. Skiltene ber hundeeiere om ikke å lufte hunden på området. Å ferdes til og fra og gå gjennom borettslaget med hund er tillatt.

Styret er dessuten ikke enig i at skiltingen bryter med intensjonen i generalforsamlingens vedtak i fjor. Forslaget, som ble fremmet av andelseier Marit Roland og vedtatt, var slik:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.»

Styrets alternativ til tekst på skiltene fikk klart flertall. Forslagsstiller har så langt ikke protestert på styrets gjennomføring av forslaget.

Samtidig har styret full forståelse for at skiltingen kan virke belastende for hundeeiere i borettslaget. Styret har også forståelse for at skiltene kan oppfattes som totalforbud mot hunder på borettslagets fellesområder. Siden Rolands forslag ikke var tilstrekkelig detaljert, forstår styret dessuten at vedtaket kan oppfattes ulikt blant andelseierne. Styret fremmer derfor en egen sak vedrørende sistnevnte på årets generalforsamling i håp om en oppklaring.

I foreliggende sak ønsker styret at generalforsamlingen bestemmer hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Styret er imidlertid imot å montere skilt på husveggene, især husvegger tilhørende blokker i borettslaget som er på Byantikvarens gule liste. Styret kan strengt tatt ikke gjennomføre denne delen av forslaget, selv om forslaget blir vedtatt.

Videre mener styret at montering av skilt på husveggene ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med forslagsstillers hensikt om å plassere skilt på kjente problemområder. Problemområdene er ikke tydelig definert i forslaget. Styret blir dermed nødt til å definere problemområdene i ettertid, og dermed også plassering av skiltene.

Det er usannsynlig at salg av nåværende skilt og innkjøp og montering av nye skilt vil resultere i overskudd. Om styret kaster skiltene, slik det gis mandat til i forslaget, vil borettslaget heller ikke sitte igjen med noe overskudd. Forslagstillers ønske om økt beplantning blir dermed ikke aktuelt, men om det mot formodning blir aktuelt, blir styret nødt til å bestemme beplantningens type og plassering i borettslaget siden forslagsstiller ikke spesifiserer disse momentene i forslaget sitt.

Forslagstiller nevner heller ikke noe om de økonomiske rammene ved forslaget. Basert på fjorårets erfaring mener styret at borettslaget bør ta høyde for at utskifting og flytting av skiltene kan beløpe seg til inntil 30 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming: Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

13. Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

Fremmet av: Vladislav Jensen

Borettslaget hadde en kampanje i 2016 der det var frivillig om bytte ut gamle vinduer. Flere beboere på den tiden valgte ikke å benytte av tilbudet.

Grov opptelling i borettslaget at ca 91 leiligheter har gamle vinduer fra 80-tallet eller eldre som har passert sin levetid. Flere vinduer i fellesarealene er heller ikke byttet f.eks vaskerom, bod osv. Dette bidrar til økte strømutgifter både for sameiet og leilighetene.

Det koster ca. 100 000kr per leilighet for kun vinduer og 25-50000kr for arbeidet ved å gjøre dette individuelt. Ved å bestille kollektivt eller via en entreprenør direkte fra produsenten kan man redusere prisen med 15-20% per vindu.

Man kan heller ikke få støtte fra Klima og energi etaten i Oslo ettersom ordningen kan kun søkes som et borettslag.

Ordningen dekker 20% av kostnadene for å skifte vinduer og opptil 2 mill kr.

Kravet for støtte er at vinduene skal ha en U-verdi lik er mindre 1.0, noe som dagens spesifikasjon ikke holder.

Dagens krav/spesifikasjon for vinduer fra Nordan er utdatert og ikke tilfredsstiller minimum TEK10 fra kommunen. Denne bør da oppdateres til trippel glasserte vinduer med U-verdi 1.0. Da spesifikasjonen oppdateres bør den også tillate kjøp fra andre produsenter så lenge fysiske mål, farge og monterte komponenter som lufteventil, vridere er likt.

Andre leverandører som f.eks Viking-vindu kan levere slike vinduer til bedre pris og kvalitet enn Nordan.

Deltagelse i kampanjen bør være frivillig og de som har skiftet ut vinduer i 2014 blir ikke belastet. Kostnaden for installasjon deles mellom leilighetene som deltar. Kostnaden av vinduene og balkondører blir belastet individuelt ettersom antall og type vil variere mellom blokkene.

Oppdatering:

Det er 66 leiligheter som har nå meldt inn sin interesse. Databladet er oppdatert til 3. lags og godkjent av Byantikvaren. Plan og Byggningsetaten har vurdert i 2014 at utskifting av vinduer ikke var søknadspliktig. I telefonsamtalen med PBE så behøver vi ikke å søke ettersom en utallelse fra Byantikvaren er innhentet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen **ikke** godkjenner **Forslag 1** slik det foreligger.

Begrunnelse

Styret er positive til tiltaket og anerkjenner det betydelige arbeidet som er lagt ned i forslaget. Styret ønsker å bidra til at beboere som ikke deltok i tidligere utskiftninger får mulighet til å skifte vinduer, og ser verdien av å samle bestillinger for å oppnå kvantumsrabatt og støtte fra Klima- og miljøetaten.

Styret kan imidlertid ikke støtte finansieringsmodellen med OBOS IN-ordning. Dette frarådes også av borettslagets OBOS-rådgiver.

Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell:

- Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne
- Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet
- Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes

Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **79**
Antall stemmer mot saken: **28**
Antall blanke stemmer: **38**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
-Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som

> styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **60**
Antall blanke stemmer: **38**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Stikkontakt i bod

Fremmet av: Espen Faye Rode Skarholt

Ønsker å etablere stikkontakter i kjellerbod slik at man kan ha fryser i boden. Etter at det er kommet felles brannvarslingsanlegg så er det ikke noen grunn til at hver seksjonseier kan få lagt strøm fra sitt sikringsskap ned i kjellerbod hvis ønskelig. Man kan bruke den gamle søppelsjakten som kabelgang. Hvis man løser det på denne måten vil det være opp til hver enkelt beboer å finansiere det, samt betale strømutgifter. Dermed vil det være rettferdig for alle, enten man velger å opprette en stikkontakt eller ei.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke etablering av stikkontakter i kjellerboder.

Begrunnelse

Styret er positive til å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av stikkontakter i boder. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Oppgradering av området mot Torshovdalen

Området mot Torshovdalen er gjengrodd, fremstår uhelhetlig, og nettinggjerdet er modent for utskifting. Styret ønsker en oppgradering som gir bedre skjerming, tydeligere avgrensning og et grønnere fellesområde.

En rådgivende avstemning på Vibbo viste at mange ønsker oppgradering, men at meningene er delte om løsning. Styret legger derfor frem to alternativer:

Forslag 1 – Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

Forslag 2 – Hekk kombinert med gjerde og porter Hekk på deler av strekningen, nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Økonomisk ramme: 300 000–500 000 kroner, finansiert over driftsbudsjettet. Endelig utforming fastsettes av styret. Planlagt gjennomføring: høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **74**
Antall stemmer mot saken: **35**
Antall blanke stemmer: **36**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **25**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Fremmet av: Lene Hollekve

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Det å få frigjort litt plass i leiligheten, betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener og håper jeg vi kan åpne opp for dette tiltaket. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmvannsbereder tilbake til leiligheten, på kort varsel, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål. Tiltaket får ingen negative konsekvenser eller kostnader, for andre andelseiere, eller borslaget sine fellesområder. Tvert om så er dette en bedre løsning, med varmvannsbereder plassert så lavt som mulig, ved en eventuell lekkasje.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget på nåværende tidspunkt og ønsker å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av elektriske installasjoner. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Styret ser saken i sammenheng med sak 13

Forslaget er også i strid med gjeldende husordensregler. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvilke bestemmelser som må endres, og har heller ikke fremmet forslag til ny ordlyd. For at forslaget skal kunne gjennomføres, må generalforsamlingen først vedta å endre relevante husordensregler. Styret har ikke mandat til å endre husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Søndre Åsen borettslag, org.-nr. 948335050

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006, 27. mai 2013,
15. mai 2018, 15. mai 2019, 10 juni 2022 og 10 juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte, også ved overføring mellom slektninger og liknende, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen liknende måte.

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

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør eller ytterdør til boligen.

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

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

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

5-4 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ombygginger inni leilighetene som griper inn i bygningens konstruksjon, så som bærevegger, skal dokumenteres forsvarlige av fagfolk og søkes styret om løyve til. Nye eller endrede ildsteder skal monteres av fagfolk og godkjennes av rett offentlig myndighet før de tas i bruk.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf. Burettslaglova § 8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og ev. andre
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Valg skal skje skriftlig dersom det er flere forslag og møteleder eller minst en tidel av de frammøtte andelseierne krever det.

10. Egenandel forsikring
Andelseiere betaler egenandel ved forsikringsskader i tilfeller hvor skaden skyldes at andelseier har opptrådt uaktsomt.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Beboernes innsynsrett
(1) Alle opplysninger vedrørende borettslagets styre og drift skal være tilgjenngelige for beboerne. Unntak gjelder for personopplysninger, jf. Borettslagslovens § 13-1 (1), og borettslagets vedtekter §11-2, om krav til taushetsplikt.

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 23. MAI 2006 MED ENDRINGER AV 26. MAI 2016, 15. MAI 2017, 5. FEBRUAR 2018, 15. MAI 2018, 4. MARS 2019 OG 9. SEPTEMBER 2019, 15 MAI 2023.

(Erstatter husordensregler av 1993 med endringer 030698, 050600 og 020604)

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

1. BRANNSIKKERHET

Primær rømningsvei er oppgangene, sekundær rømningsvei er balkongene. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) må ikke forekomme. Rømningsveiene må til enhver tid være frie for hinder. Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass. Se forøvrig punkt 3 om bruk av trappeoppgangene.

Den enkelte beboer må gjøre seg kjent med hvordan brannslukkerapparat (pulver eller skum) skal brukes, hvor de lagres i leiligheten og kontrollere at disse fungerer. Styret vil med jevne mellomrom arrangere kurs for beboere om dette. Andelseier er også ansvarlig for at leiligheten har røykvarslere, at disse testes jevnlig og sørger for å skifte batterier i røykvarslerne når dette er nødvendig. Røykvarslere bør installeres på soverom og i stue.

Dører til fellesarealer (kjeller og loft) holdes lukket og låst for å hindre spredning av brann. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

Røyking eller bruk av bar ild er ikke tillatt i noen av borettslagets fellesarealer innomhus, så som i felleslokalet, oppganger, kjellere, medregnet vaskeriene, eller loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige-, eksplosjonsfarlige- eller giftige produkter i bodene. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o. a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje- og vannbaserte produkter så som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til 08.00 og på høytids- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre, og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

3. TRAPPEOPPGANG

Vask og renhold av oppgangene, kjellertrappene, vaskeriene og fellesareal på loft, samt matteskift ved inngang utføres av innleid firma.

Trappeoppgangene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, barnevogner, ski, kjelker, sko, sykler eller andre private eiendeler. Privat pynt og annet må heller ikke henges opp, bortsett fra på egen dør.

Inngangsdører holdes alltid låst. Beboere som slipper selgere eller reklamebud inn i oppgangen, er ansvarlige for at deres ærend følges opp. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst, likeledes utgangsdører fra kjeller.

4. SØPPEL – AVFALL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Påse at avfallet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander, f. eks. sigarettstumper, eller oljet avfall i kassene.

Miljøfarlig avfall, som batterier, malingsspann, elektriske artikler o.l. skal fraktes til egnede mottakssteder.

Avfall og emballasje i forbindelse med oppussing og rydding skal ikke kastes i søppelkassene, men bringes til avfallsdeponi. Slikt avfall fra opprydding o.l. kan også kastes i containere som blir utplassert i forbindelse med vår- og høstdugnadene. Brett sammen pappesker.

5. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring i stikkveier er forbudt.

Bilparkering er bare tillatt på anviste og oppmerkede parkeringsplasser. Borettslaget har egen parkeringsregulering, og parkeringsordningen er regulert i parkeringsreglene. Oppdaterte parkeringsregler finner man på borettslagets hjemmeside www.sondreasen.no. Direkte link: http://sondreasen.no/0044/parkering/parkeringsregler-for-sondre-asenborettslag
Vask, reparasjoner, smøring o.l. må ikke finne sted hverken på parkeringsplassene eller på borettslagets område for øvrig.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.

6. BAD, WC, VANNLEDNINGER, STRØM OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Brukerinstruks som fulgte med de nye badene i 2002–2004, skal følges.

Arbeider i baderom, som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig arbeid eller uaktsom bruk.

Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke lov å koble ventilator eller elektrisk vifte (feks. kjøkkenvifte og vifte på bad) til luftekanaler i borettslaget grunnet at byggene er naturlig ventilert. Benytt ventilator med kullfilter. Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt- og soppskader. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å installere nye kabelkater i oppgangene. Alle kabelgater som ikke er forskriftsmessig satt opp må utbedres. Styret setter frister for utbedring, med minimum to uker.

7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1.Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vasketidene er som følger:

- Mandag-fredag: kl. 08–12, 12–16 og 16–20
- Lørdag, søndag og helligdager: kl. 10-14 og 14-18

Tørketromler kan benyttes til kl. 21 mandag-fredag og til kl. 19 på lørdager og søndager. Tørkebåser kan brukes til hhv. Kl. 23 og 21. Oppslag med regler for bruk av fellesvaskeriene, instruks om vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

Felles tørkeboder på loft må bare benyttes til klestørking.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn borettslagets beboere.

9. KJELLER OG LOFT

Bodene i borettslaget er felleskapets eiendom der leietaker har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og loftsboder besørges av den enkelte leieboer. Rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Felles oppbevaringsrom i kjeller må ikke benyttes av den enkelte som alminnelig lagerrom. Felles tørkerom på loft skal benyttes til tørking av klær, ikke oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler plasseres i egne sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og barnevogner i boder og andre arealer spesielt merket 'barnevogner' (nedgang via kjellertrapp). Korridorer og andre rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må ikke brukes til å oppbevare gjenstander av noen art.

La aldri mindreårige barn oppholde seg alene i kjeller eller på loft. Slukk alltid lyset når du forlater loft eller kjeller.

Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styrer er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet.

Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder jfr. punkt 1.

10. BALKONGER OG FASADER

Balkonger må ikke benyttes til oppbevaring av uvedkommende ting. Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av klær eller sengetøy.

Innvendig vedlikehold av balkongene påhviler andelseier. Det er strengt forbudt å legge tette matter o.l. på balkonggulvet. Markiser, skilt, blomsterkasser etc utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene eller fjerne balkongskjermene.

Boring, skruer, maling eller oppheng av gjenstander på balkong/fasade er strengt forbudt. Flislegging eller annen permanent løsning er ikke tillatt. Markiser kan kun monteres for øverste etasje etter godkjenning fra styret.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.
Henvendelser til borettslagets styre angående ordensreglene skal skje skriftlig. Styret kan nås på følgende e-post: sondreasen@styrerommet.net.

12. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. (Søknadsskjema fås hos OBOS og behandlingsavgift betales til dem). Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andelseiere/beboere av eventuell leietaker.

Andelseier må ha bodd i borettslaget i minst ett år før bruksoverlating kan innvilges.

13. VEDTEKTER

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, bruksoverlating, vedlikehold og mislighold.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

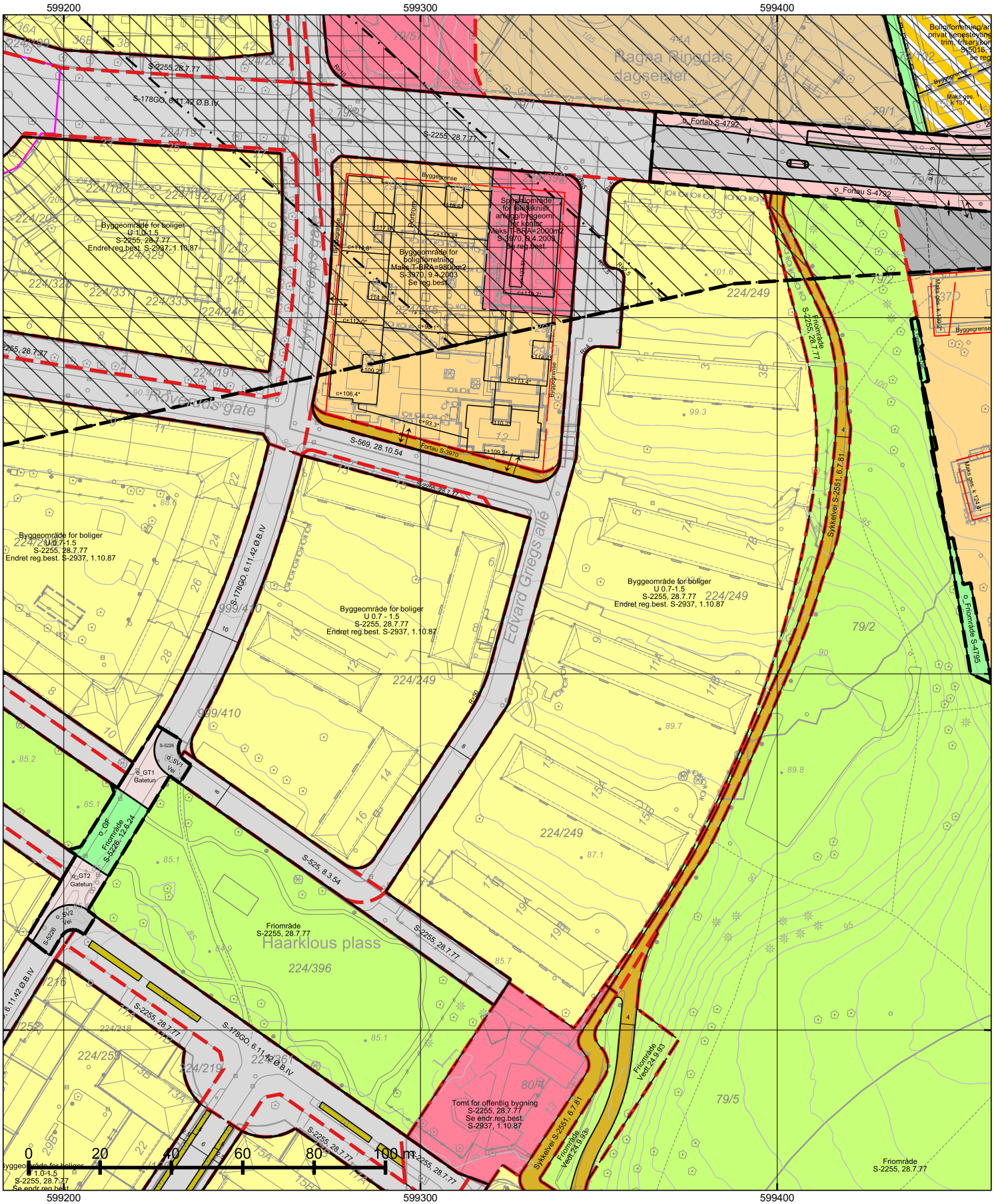
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144929/ 86514626
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

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: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

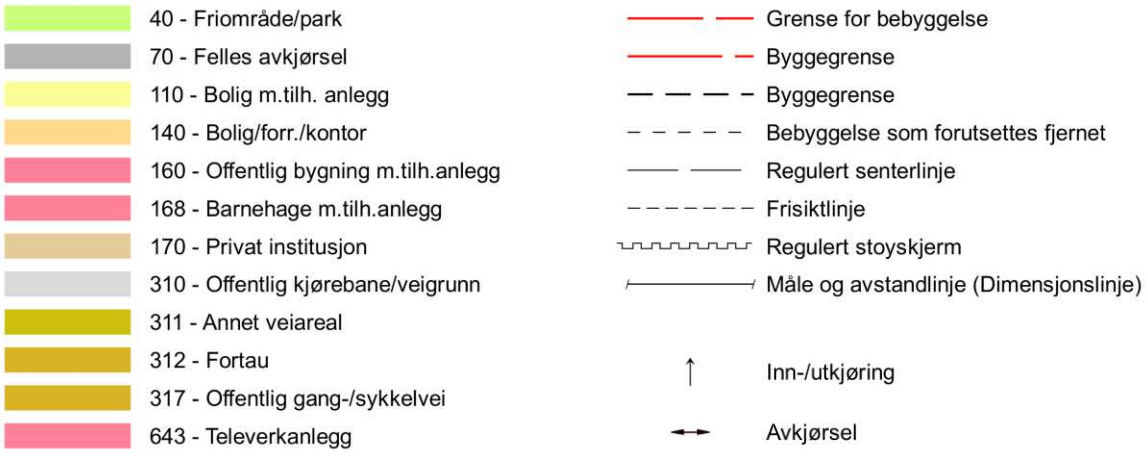
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144929/ 86514626
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

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

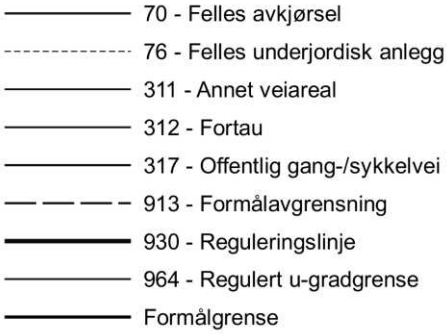
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

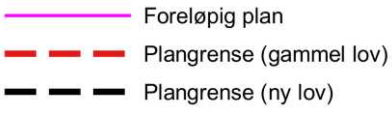














© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

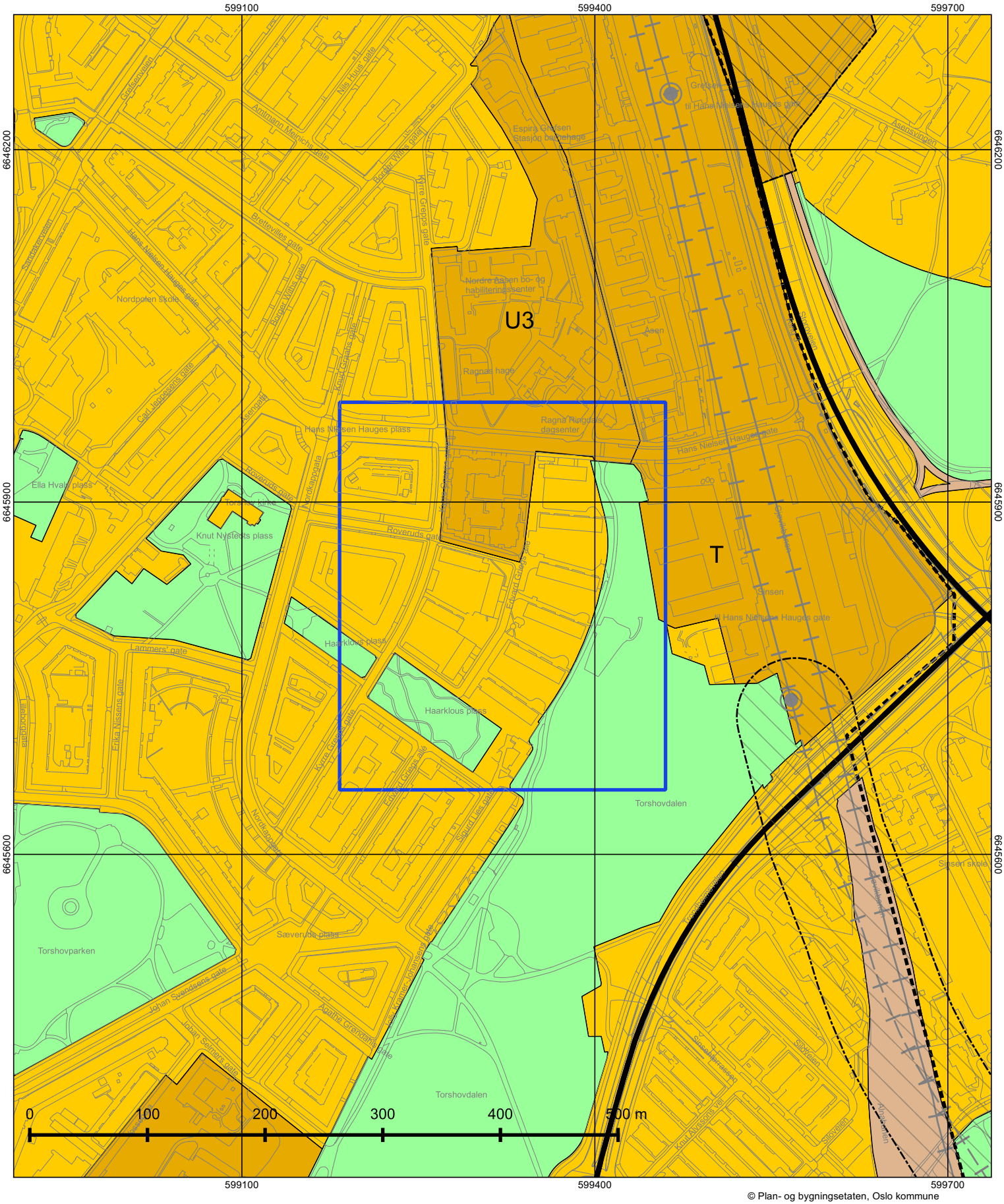
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144929/ 86514626
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 9
Gnr/Bnr: 224/249

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144929/86514626
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	79/41-43 Edv. Griegs allé	Journalnr.	80/1703
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert	02.06.80
Byggherre	Søndre Åsen BRL, Edv. Griegs alle 15, Oslo 4		
Anmelder	Kjell Nordhagen, 2742 Grua		

EB/RJ

Oslo, den 27. juni 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, d[illegible]

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjeratad.
kom.

Erling Bakke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskiftning av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Edv. Griegs Allé	Gnr. 79, bnr.41-43	80/1703

Byggherre

Søndre Åsen BFL
Edv, Griegs Allé 15

OSLO 4

Ansvarshavende

Snekker Kjell Nordhagen

2742 GRUA

PMB/LJ

Dato
12. august 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 21 JUN 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205918-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLE 9-11B	Eiendom:	224/249/0/0
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern , 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 21.06.02, vedlagt tegning nr. 1, søknader om ansvarsrett, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende våtrom i boligblokk.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hoved-

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ledninger.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

01 JUL 2003
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205918-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLE 9	Eiendom:	224/249
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg

for Per Arne Horne
seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

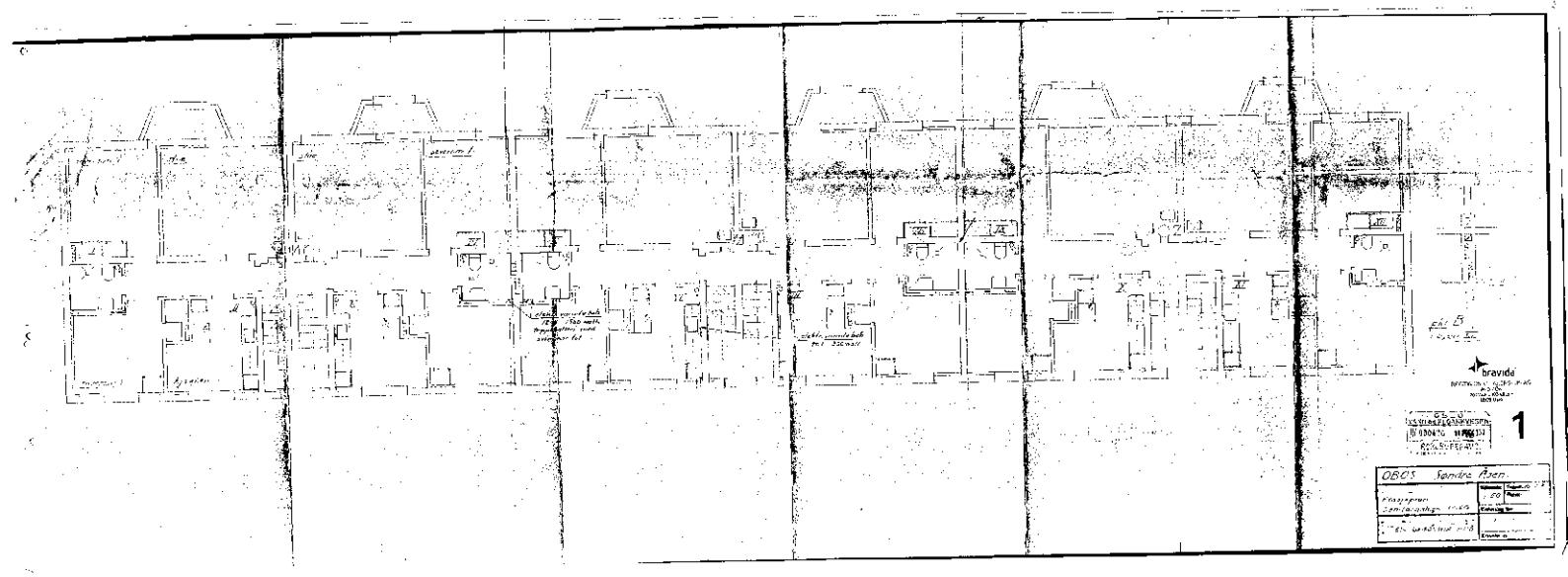
Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Ulovlighet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


bravida
1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 03.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201501450-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLÉ 1 - 19 - HANS NIELSEN	Eiendom:	224/249/0/0
Tiltakshaver:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Edvard Griegs allé 1 - 19 - Hans Nielsen

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 24.11.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501450			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.01.2015	1/14
Fasade inngang pussede bygninger	A41.01	28.01.2015	1/22
Fasade balkong pussede bygninger	A41.02	28.01.2015	1/23
Fasade kortvegg pussede bygninger	A41.03	28.01.2015	1/24
Fasade kortvegg teglbygning	A41.04	28.01.2015	1/25
Detaljtegning vindu	A60.1	19.01.2015	1/26

Sluttrapport for avfallshåndtering <og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2017 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
sabrehabilitering@gmail.com

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.12.2020
	202007726 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eli Sofie Andersen	

Adresse:	EDVARD GRIEGS ALLÉ 3-17	Eiendom:	224/249/0/0
Tiltakshaver:	Søndre Åsen Borettslag	Søker:	BASE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Edvard Griegs allé 3-17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av sykkelboder, mottatt 01.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007726			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-3	19.06.2020	8/6
Situasjonskart	D-4	19.06.2020	8/7
Dokumentasjon på endringer			11/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Søndre Åsen Borettslag, OBOS, 0129 OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0161 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3683631/25798555
Bestilling: C3 2025-02-21 (5) 64

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403965	105	10.3.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	249	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/403965/105
Uthentet 2025-02-21 10:05

Ø nr. 3965 /1954
avskrift 10/3.

Tinglyst kr. 2.700.-

Gnr. 224 Bnr. 249 . 1

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av stiftende datterselskap. nr. 21 Hans Nielsen Haugesgt. nr. 71 Vogtsgt. samt

en del av eiendommen gnr. 79, bnr. 2 og 5 og gnr. 80, bnr. 1.

Disse nr. 25 Kyrre Greppsgt. nr. 23 Sigurd Liesgt. samt

Denne har fått gnr. 79, bnr. 37, 38, 41, 42 og 43 og gnr. 80, bnr. 2 og 3.

og er 25184,1 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 ....90..... år og regnes fra ..1/1.1951.... 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. ..10.789,-..... beregnet etter ..3..... pst. av grunnprisen kr. 359.621,- tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12.

og første gang 30/6.1951.

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 fines rimelig etter vanlig retenivå 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 re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare 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 lån 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 inen ..... 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. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning 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. x/ 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.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 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

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utlöpe 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 löpetid.

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 forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde sålenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostningsoverslag.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjörslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredömme over veigrunn med snöplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område förövrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avlöp fra veiens område."

Oslo den 8. mars 1954
som fester:

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

BOLIGRADMANNEN

Arnfinn Guldvog s/s
P. N. Birkeland s/s

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M.N.S.

Vedl. f.attest av 2/7-1953 for Oslo Bolig og Sparelag reg. 18/2-1938 at lagets styre er Arnfinn Guldvog, formann, Peder Nilsen Birkeland, nestformann, Auden Thorbjørn Baastad, Sven Svensson, Betzy Halvorsen, Brynjulf Bull og Georg Falsen, varamenn : Andrew Johnson, Ida Carlsson, Kåre W. Larsen, Ragnar Narvestad, Oscar Johnsen, Sigrid Syvertsen og Henrik Christian Juel Borchgrevink, at lagets firma tegnes av styrets formann (nestformann) og et styremedlem i forening, samt at prokura er meddelt Martin Strandli, Axel Kollerud og Jarand Aas hver for seg, samt at prokura for Eivind J. Reitan og Baltser Wernhus i fellesskap.

Kr. 10488 1954 avskrift 12/7.

Herved attesteres at det i nærværende festekontrakt nevnte stiftendes datterselskap er konstituert og registrert i henhold til vedlagte firmaattest med navn av

Søndre Aasen Borettslag A/L

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) Oslo, den 24/6-1954.
Arnfinn Guldvog,Georg Falsen /J.Aas.
Søndre Aasen Borettslag A / L tiltrer herved ovenstående erklæring.Harald Sæther. Rolf Iversen
Jeg bekrefter herved at A.Guldvog,G.Falsen, H.Sæther og R. Iversen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at de er over 21 år. Oslo, den 24/6-1954 .

Jarand Aas, (Jarand Aas or.sakfører M.N.S.)

Oslo Kommune som grunneier samtykker i ovennevnte overdragelse fra Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) til Søndre Åsen Borettslag A/L av 24/6-1954.

Oslo, den 9/7-1954.

Boligrådmannen.
C.Kjønniksen bem. O.Bang.

Firma-attest av 2/4-54 for Søndre Åsen Borettslag A/L reg.19/3-54 at lagets styre er: Harald Margido Sæther, formann , Aage Astrup nestformann, Rolf Arthur Syvertsen, Karl Stanley Tomter og Rolf Iversen, varamenn: Arne Nordahl, fru Hogseth, fru Moberge,Erling Tvete og Lars Nordland, at lagets firma tegnes av formannen(nestformannen) og et styremedlem i fellesskap.

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, innløsing 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 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. Oppnåes 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 i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 8. mars 1954

Som fester:

OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.

Arnfinn Guldvog s/l
P. M. Birkeland s/l

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter med dette at undertegnede har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Jarand Aas

JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M. N. S.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0161 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3683632/25798560
Bestilling: C3 2025-02-21 (5) 48

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43071	105	16.7.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	249	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/43071/105
Uthentet 2025-02-21 09:52

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 224
bnr. 249 og 351
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2.025.166,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 043071

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Eiendomssjefen
Asbjørn Schei /s/

SØNDRE ÅSENBORETTSLAG

Erling Eliassen /s/ Per Wang /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Dokumentasjon – Vindusutskifting

NorDan AS · Til bruk ved takst og eiendomssalg

Jørgen Lervik AS · Odins Gate 16 · 94833566 · jorgen@jlas.no

1. Prosjektoversikt

Oppdragstype	Fullstendig vindusutskifting – alle rom	**Håndverker / firma**	Jørgen Lervik
Eiendom / adresse	Edvard Griegs Alle 11a, Oslo, 0479	**Utført periode**	Mai - 2025
Eier / oppdragsgiver	Eirik Frikstad	**Rapport utarbeidet**	4.6.2026

2. Omfang av arbeidet

Følgende arbeider ble utført i leiligheten:

Nr.	Beskrivelse	Antall	Merknad
1	Fjerning av eksisterende vinduer inkl. karm og beslag	[X] stk.	Alle rom
2	Montering av nye NorDan-vinduer – fullstendig karm og ramme ihenhold til bruksanvising	[X] stk.	
3	Tetting og isolering rundt karm (Brann-skum + dampsperre og diffusjonsåpen isola teip)	[X] stk.	
4	Ny innvendig foringsgips	[X] stk.	
5	Ny utvendig belistning	[X] stk.	
6	Sparkling, maling og overflatebehandling innvendig	Inkl.	
7	Rydding og bortkjøring av avfall inkl. gamle vinduer	Inkl.	

3. Produktinformasjon – NorDan vinduer

Produktinfo	Detaljer
Leverandør / produsent	NorDan AS, Stasjonsveien 46, 4460 Moi | Org.nr. 979 776 233
Ordrenummer / referanse	NO.2229155.A (Versjon 3, utskrift 09.09.2024)
Antall vindustyper	5 typer: V1, V2, V3, V4 (vindu) og V4 (balkongdør)
Glasstype	GL11961 – 2-lags Energiglass VKS/Ar | Oppbygging: 6+16G+ES4
Glass spacer	Svart spacer RAL 9004
Overflate innvendig	OB5001 – NCS S0502Y Standard Hvit, Dekkende, Glans 35
Overflate utvendig	OB5001 – NCS S0502Y Standard Hvit, Dekkende, Glans 35
Glasslister / beslag	AB1001 – Aluminium NCS S0502Y Matt Hvit, Pulverlakkert, Glans 30
Beslag / lås	Silver Line (VLD111) | Sølv vrider (VLD134) | Sølv luftebeslag (VLD286)
Sikringsbeslag	KISI sikringsbeslag m/åpen luftestilling (VLD034)
Vaskestopper	Montert på alle åpningsbare vinduer (VLD550)
Balkongdør ekstra	Trinnløs luftestilling (VLD380) | Vrider m/innv. knapp (VLD457) | Grå hengsler (VLD147)
Karmdetaljer	Festehull D-14/6 (VLD015) | Med foringsnot (VLD368) | Classic profil innvendig (VLD302)
Vannese	Montert på V1, V2, V3 og V4 (VLD001)
Garanti	Nordans garanti

Produktspesifikasjon NO.2229155.A fra NorDan AS er vedlagt som Bilag 2.

4. Utførelse og faglig vurdering

Arbeidet er utført i samsvar med TEK17, produsentens monteringsanvisning og god håndverksskikk.

	Kontrollpunkt	Status
✓	Vindu sitter plant og rett i åpning – kontrollert med lasernivå	OK
✓	Karm rett og uten skjevhet	OK
✓	Alle beslag, vrider og låsemekanismer fungerer korrekt	OK
✓	Tetting innvendig – dampsperre montert rundt alle karmer	OK
✓	Tetting utvendig – beslag og fuging uten åpninger	OK
✓	Brann-skum og isolasjon uten kuldebroer	OK
✓	Listverk festet og uten sprekker – innvendig	OK
✓	Overflater spacklede, malte og ferdigbehandlede	OK
✓	Gamle vinduer og avfall fjernet og kjørt bort	OK

5. Avvik og merknader

Ingen avvik fra spesifikasjon eller byggteknisk forskrift ble registrert ved ferdigbefaring. Eventuelle avvik under arbeidets gang ble utbedret fortløpende og er ikke lenger til stede. Byggherre ble fortløpende informert om fremdrift og valg.

6. Bildedokumentasjon

FASE 1 – Måling og forberedelse



Eksisterende vindu – måling av vindusbredde



Måling av karmdybde



Måling av hulltaking / gjennomføring



Detalj – mål på hulltaking

[IMG_5480.PNG]

Lasermåling utvendig karmfeste

[IMG_5481.PNG]

Kontroll av murverk rundt åpning

FASE 2 – Demontering av eksisterende vinduer



Demontering – eksponert åpning og gammel isolasjon



Gammel karm fjernet – murverk eksponert



Åpen vindusåpning klar for ny karm



Ny NorDan-karm satt inn – under montering



Innvendig – ny karm montert, sparkling påbegynt

FASE 3 – Montering, isolering og tetting



NorDan-vindu under montering utvendig




Verktøy og tetningsmaterialer


Tetningsbånd og fugemasse påføres utvendig


Dampsperre / fugebånd rundt karm utvendig


Dampsperre tapet rundt karm – detalj



NorDan-vindu montert – dampsperre rundt karm


Utvendig oversikt – ny balkongdør og vindu

[IMG_5482.PNG]
Detaljmåling av feste / monteringspunkt

FASE 4 – Isolasjon, sparkling og innvendig ferdigstilling


Innvendig – ny karm montert, sparkling starter



Sparkling rundt karm – Alcro Handspackelfärg


Sparkling pågår – dampsperre (rosa) synlig


Sparkling ferdig – overflate klar for maling


Maling påbegynt


Innvendig ferdigstilt – klar for listverk


Isolasjon i veggsjikt ved karm – målt tykkelse


Nærdetalj isolasjon – mineralull uten gap


Måling av karmbredde / foringsdybde


Detalj – fest og vinkelbeslag i murverk


Måling av karmfeste / innfesting i vegg


Detalj – balkongdør terskel og gulvovergang

FASE 5 – Ferdigstilte vinduer – innvendig


Stue – stor vinduskombinasjon med balkongdør


Stue – oversiktsbilde ferdig


Stue – helhetsbilde med balkongdør og vindu


Soverom – ferdig montert dobbeltvindu


Soverom – nærdetalj ferdig vindu


Soverom – ferdig dobbeltvindu


Soverom – symmetrisk montert dobbeltvindu


Soverom – god lysinnslipp


Stue – ferdig dobbeltvindu med balkongdør


Stue – balkongdør og vindu ferdig


Balkongdør åpnet – god tetting synlig


Enkeltvindu ferdig – ren montering


Soverom – ferdig dobbeltvindu


Soverom – ferdig dobbeltvindu, god overflate


Bortkjøring – gamle vinduer lastes i bil

FASE 6 – Ferdigstilte vinduer – utvendig


Utvendig – stor vinduskombinasjon i fasade


Utvendig – nærdetalj belistning og fuging


Utvendig – balkongdør ferdig montert

7. Erklæring og underskrift

Undertegnede bekrefter at arbeidet beskrevet i denne rapporten er utført i henhold til gjeldende norske byggeforskrifter (TEK17), produsentens monteringsanvisning og god håndverksskikk. Arbeidet er fagmessig utført av kompetent personell.

Utførende håndverker / firma	Kontaktinformasjon	Underskrift og dato
Jørgen Lervik, Jørgen Lervik AS, Org nr.: 929604709	Tlf: 94833566, jorgen@jlas.no	04.06.2026 Jørgen Lervik

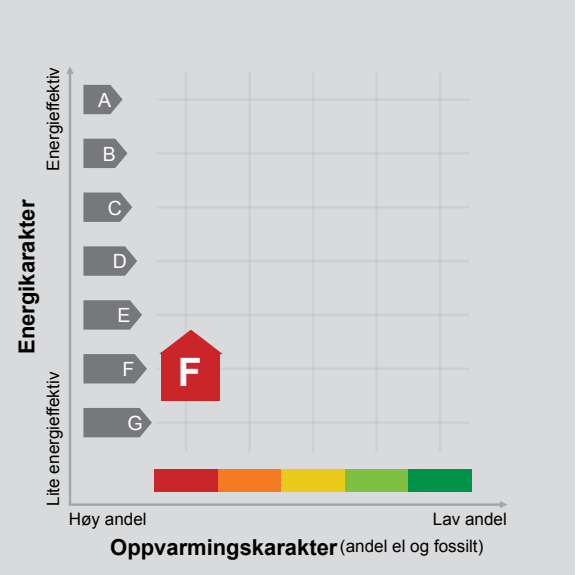
8. Bilagsliste

Bilag nr.	Beskrivelse	Status
Bilag 1	Bildedokumentasjon – inngår i denne rapporten (seksjon 6)	Inkludert
Bilag 2	Monteringsanvisning NorDan (utdrag)	Vedlegges
Bilag 3	Faktura (Kunde har denne)	

Bilag 2–5 legges ved i samme e-post / konvolutt. Samlet dokumentasjon gir takstmann fullstendig oversikt over utført arbeid, materialkvalitet og byggeteknikk.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552467
Merkenummer	Energiattest-2025-211055
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Edvard Griegs allé 9	80552467	H0101	0	0	17
Edvard Griegs allé 11A	80552467	H0101	0	0	15
Edvard Griegs allé 11A	80552467	H0102	0	0	16
Edvard Griegs allé 11B	80552467	H0102	0	0	14

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	79,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	160,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	228,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 981 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	249,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 403 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	249,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 981 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 981 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 981 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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:
Edvard Griegs allé 11 A, 0479 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 249, andelsnr. 15 i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
