PRIVATMEGLEREN
PARK

HANS NIELSEN HAUGES PLASS 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

Arealbekreftelse

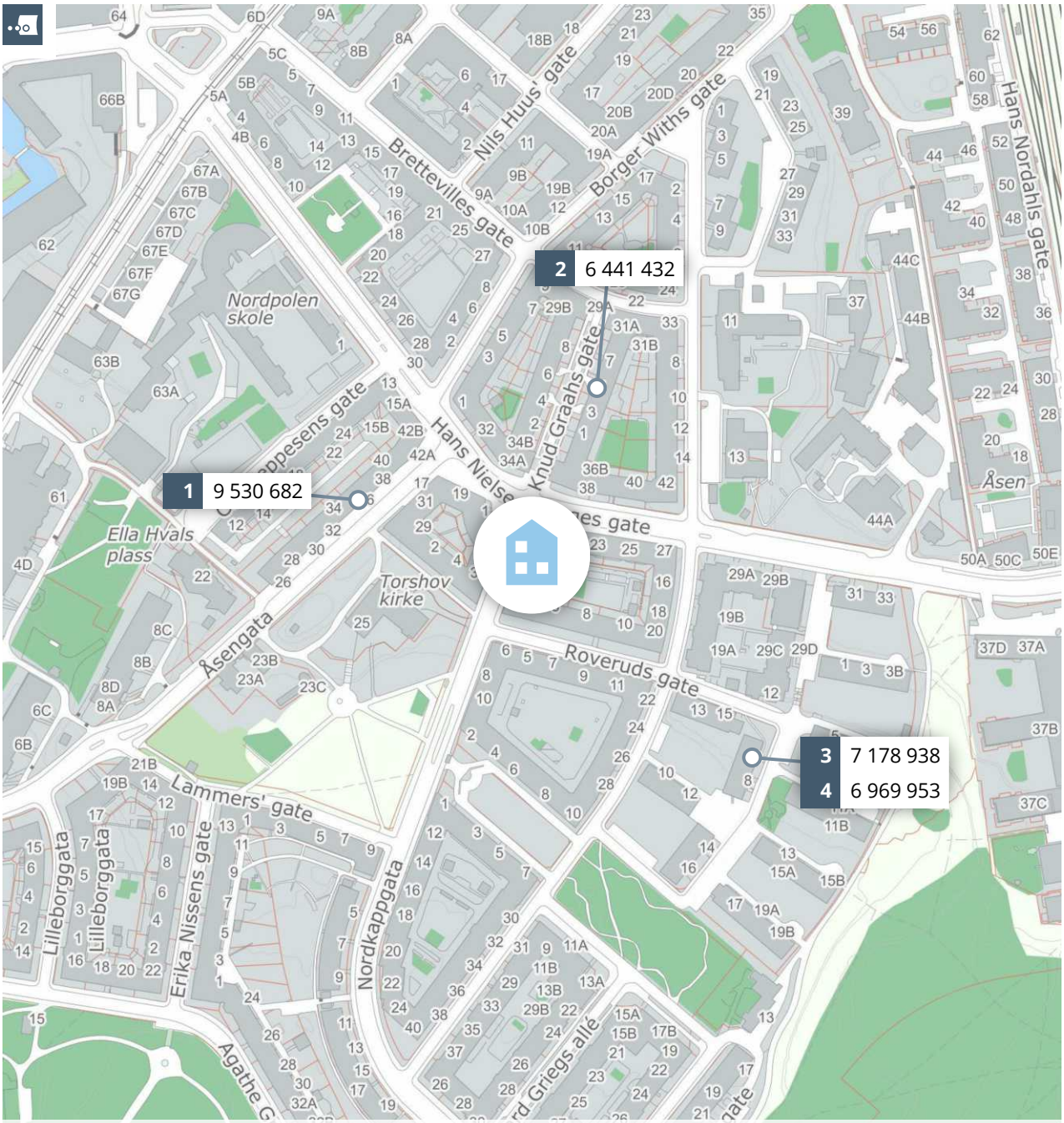
Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANS NIELSEN HAUGES PLASS 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.07.2026

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: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Nielsen Hauges plass 5, 0481 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1930

GNR 224 BNR 205 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 6

Verdivurdert til

6 870 000

133 176	7 003 176	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	4 893
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsengata 36				25.03.2026	9 400 000	**9 320 000**	210 682	9 530 682	**100 323**
	95 m²	1937	4. etg	2 sov						
2	Knud Graahs gate 5				01.06.2026	6 390 000	**6 390 000**	51 432	6 441 432	**119 286**
	54 m²	1927	2. etg	1 sov						
3	Edvard Griegs allé 6				21.05.2026	6 900 000	**6 900 000**	278 938	7 178 938	**105 573**
	68 m²	1952	3. etg	2 sov						
4	Edvard Griegs allé 6				21.04.2026	6 690 000	**6 690 000**	279 953	6 969 953	**101 014**
	69 m²	1952	3. etg	2 sov						

Standard
Leiligheten har en normal standard med en funksjonell planløsning og klassiske detaljer. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, malte veggflater og fliser, samt malte himlinger. I stuen er det en original vedfyrt etasjeovn som tilfører rommet både varme og særpreg. Boligen varmes ellers opp med elektrisitet.

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog og slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum samt fliser over benkeplaten. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap, i tillegg til nisje for kjøl-/fryseskap. Ventilator med kullfilter er plassert over kokesonen. Varmtvannsbereder på 80 liter er integrert i kjøkkeninnredningen.

Badet er delvis flislagt og har varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servantseksjon med skuffer, innfliset badekar, vegghengt toalett, speil med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Vinduer med isolerglass i trekarmer er fra henholdsvis 1997 og 2008. Entrédøren har brann- og lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

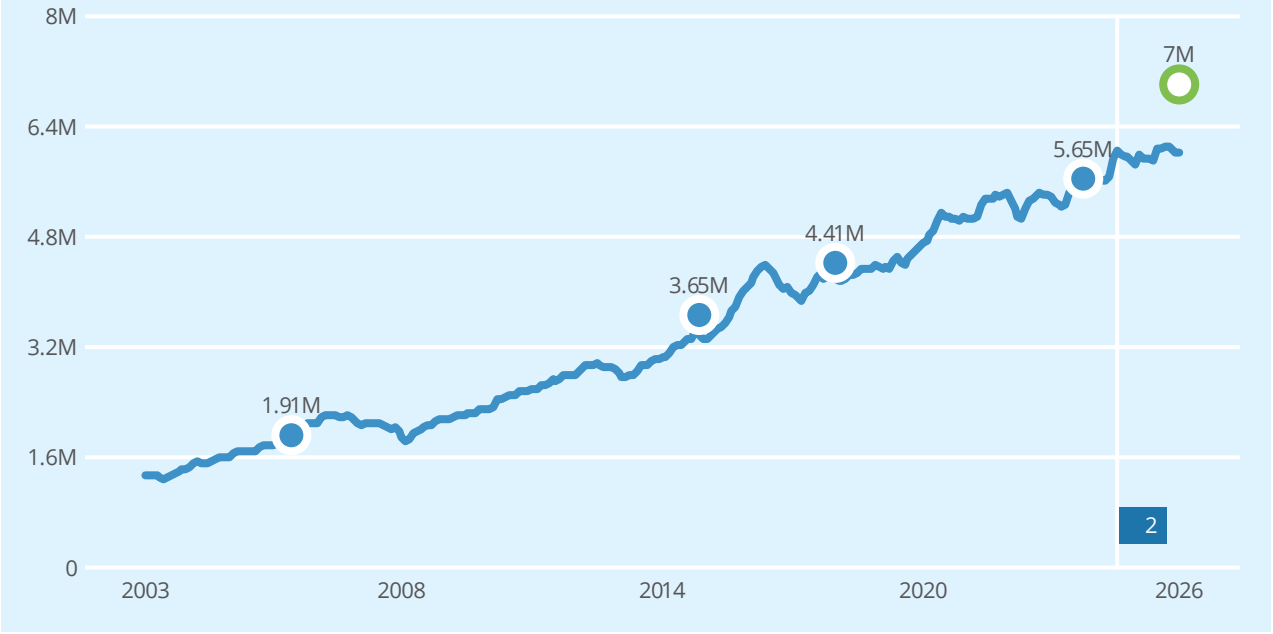
Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og har et internt bruksareal på 70 m². Den inneholder entré/hall, stue med original vedfyrt etasjeovn, kjøkken, soverom, bad og kott.

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

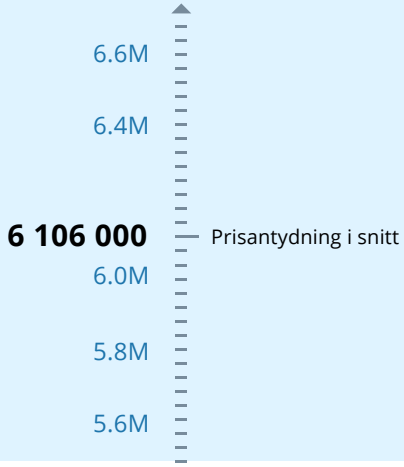
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.12.2023	14.05.2024	26.08.2024	5 600 000	5 500 000	147 789	5 647 789	3
12.09.2018	25.09.2018	06.11.2018	4 350 000	4 250 000	158 957	4 408 957	
15.08.2015	25.08.2015	17.11.2015	3 350 000	3 500 000	154 069	3 654 069	
17.02.2010		17.02.2010	-	2 360 000	-	2 360 000	4
19.05.2006	24.05.2006		1 690 000	1 800 000	110 249	1 910 249	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ho har renovert leiligheten etter ho kjøpte den og holder god standard

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 6 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

74
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 6 grunnkrets siste 12 mnd

16
leiligheter solgt

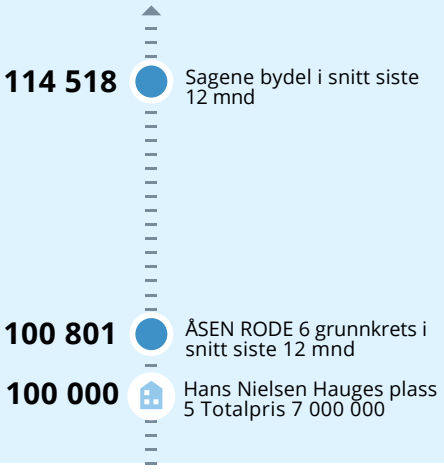


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

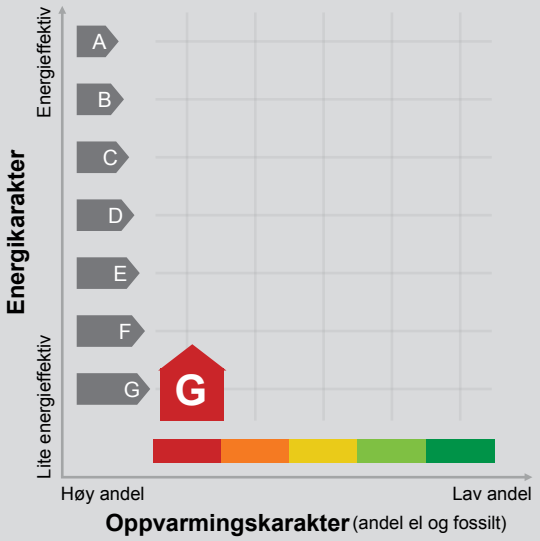
for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges plass 5
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551967
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	b96b4d59-22b7-4a2a-be80-2158c6d1061f
Dato	01.12.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 9 323 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 323 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 5
Postnummer: 0481
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 01.12.2023 14:50:59
Energimerkenummer: b96b4d59-22b7-4a2a-be80-2158c6d1061f

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 224
Bruksnummer: 205
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80551967

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tilstandsrapport

Hans Nielsen Hauges plass 5, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 205

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 17.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3057 **Eiendomsverdi ref nr:** WG6070

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Sandaker/Sagene i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Klassisk bygårdskvartalet, oppført i 1930.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Saltak tekket med takpanner.

Leilighet beliggende i 1. etasje med bruksareal internt på 70 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/hall, bad, stue, kjøkken, kott og soverom.
2 boder i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 1997 og 2008.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Original vedfyrt etasjeovn i stue.
Ett speils innerdører med integrert dempelist.

VÅTROM Gå til side

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Innfliset badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap.
- Nisje for kjøl-/fryseskap.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Varmtvannsbereder på 80 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

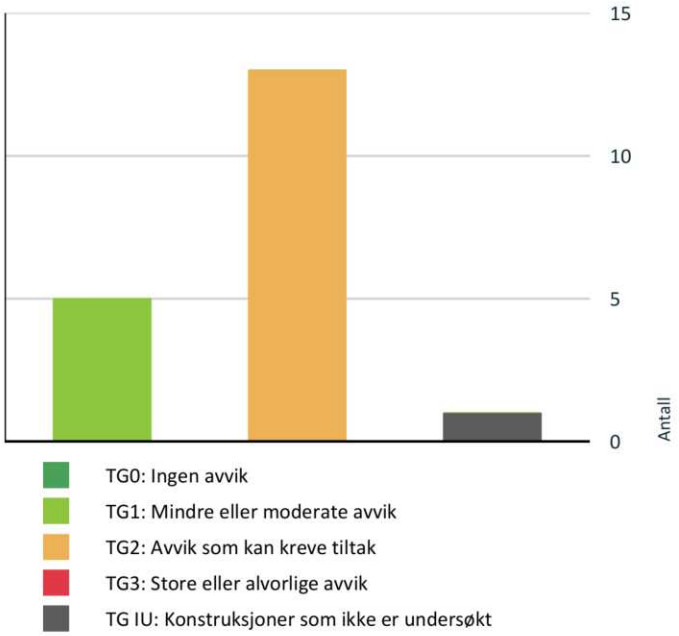
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** 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 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 1997 og 2008.

Vurdering av avvik:
• Værslitte karmer utvendig.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Laminat og fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.



Målt høydeavvik;
I stue 33 mm.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Original vedfyrt etasjeovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Ett speils innerdører med integrert dempelist.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Innfliset badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er lagt flis-på-flis i 2024.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Dels flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist åpne skruehull i vegger etter tidligere innredning.
Flisleggingen og fugingen anses som ufagmessig utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Noe riss og misfarging i fuger er påvist.
Flisleggingen anses som ufagmessig utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og ukjent membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap.
- Nisje for kjøl-/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Seksjonens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

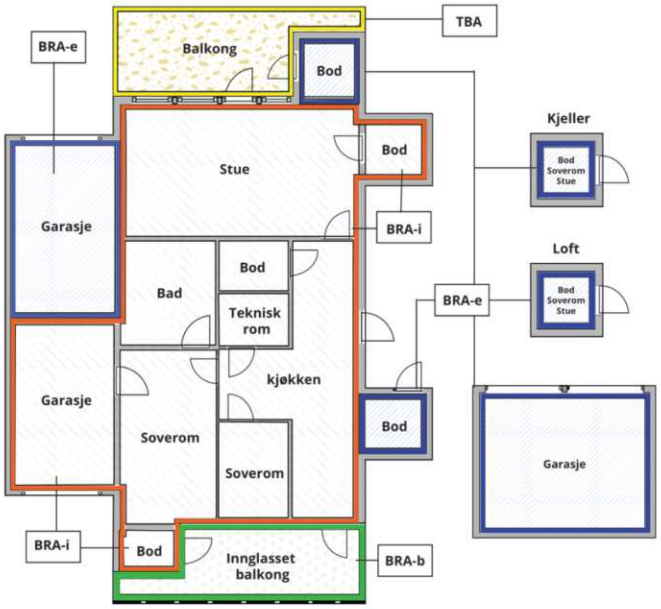
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70			70	
Kjeller		12		12	
SUM	**70**	**12**			
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, entré, bad, soverom, stue, kott		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 282 cm.
Bad, 281 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2024:
- Det er lagt flis-på-flis på badet.
- Laminat i fiskebensmønster på gulv i stue/entré/kjøkken/soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Elisabeth Leslie Kaspersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	205		0	252 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hans Nielsen Hauges plass 5

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I	852442832	H0102		Kaspersen Elisabeth Leslie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sandaker/Sagene i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 252 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Borettslag:
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	08.07.2026		Gjennomgått		Ja
Tidligere salgsoppgave	07.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


3,26 m
4,00 m
Kjøkken
3,27 m
1,09 m
Kott
3,29 m
Stue
4,25 m
Entré/
Gang
Bad
3,85 m
1,86 m
3,16 m
3,60 m
Soverom
3,81 m
4,53 m
N
W
S

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260379
Addresse	Hans Nielsen Hauges plass 5		
Postnr.	0481	Sted	OSLO
Selgers navn	Elisabeth Kaspersen		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1878739

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

noen prekker ved vaskemaskin

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

lagt flis på flis.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Renovering og Rengjøring Ebervein

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

koblet til speil med lys

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort på dugnad av venn

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

Beskrivelse:

opplevt tett sluk. Har hatt rørlegger som har staket opp.

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

Beskrivelse:

en skjevhet på stuen på gulvet. Se takst.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

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

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

Vet ikke, det er foretatt utbygging av toppleiligheten i regi av de som bor der.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Vet ikke, det er foretatt utbygging av toppleiligheten i regi av de som bor der.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, det er foretatt utbygging av toppleiligheten i regi av de som bor der.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

montere speil på badet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

venn på dugnad

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

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

Beskrivelse:

Skal legges fliser i trappeoppgang, noe støy vil nok påregnes en kort periode.

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.07.2026

Signert av *Elisabeth Kaspersen*

Initialer selger:
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I		**Vår ref.:**	38/71	**Fødselsdato eier:**	04.10.1984
Hans Nielsen Hauges Plass 5		**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO		**Eiere:**	Elisabeth Kaspersen		
Organisasjonsnr:	852 442 832	**Andelsnr:**	71		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 893**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg TV/bredbånd	636
	Renter og avdrag	892
	Felleskostnader	3 365

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	115 353	Gjeld siste årsoppg.:	133 176
Klient ajourf. lån:	12 501 284	Klient gj. s. årsoppg.:	14 289 190

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 203

Saldo per 07.07.2026: 12 501 284

Andel av saldo: 115 353

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

E-post: styret@sondreaasen1.no

Webside: www.sondre-aasen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	133 176	Andre inntekter:	3 347
Annen formue:	49 775	Utgifter:	7 061		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	71	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1930

Gårds/bruksnr: 224/333, 224/188, 224/192, 224/194, 224/205, 224/206, 224/243, 224/244, 224/246, 224/286, 224/288, 224/328, 224/329, 224/331

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet — Tomteareal: 5041.3

Årlig festeavgift: 10 721,00, 10 730,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 17 226,00, 10 721,00

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF — Polisenr: SP1342445

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/71	**Fødselsdato eier:**	04.10.1984	
Hans Nielsen Hauges Plass 5	**Type:**	Frittstående borettslag			
0481 OSLO	**Eiere:**	Elisabeth Kaspersen			
Organisasjonsnr: 852 442 832					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1939	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	038-015		

Fasiliteter:

BREDBÅND/KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54. Borettslaget vil bytte leverandør av bredbånd til OBOS Nett fra 01.01.27

EIERSKIFTE
Styret skal godkjenne nye andelseiere og leietakere.
Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, jf. vedtektene 2.2.
Styret ber om at alle nye eiere melder inn areal på sin andel til OBF på firmapost@obf.no uavhengig av om denne er utvidet tidligere eller ikke. Innhenting av tall på areal gjøres for å bedre kunne analysere fordelingsnøkkelen i borettslaget.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har egen portner Marianne Brekke, Roveruds gate 6, i deltidsstilling. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service.

AREALUTVIDELSER
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Utbygging av kjeller godkjennes etter ansiennitet.

VEDLIKEHOLD
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.
Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget.
Særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten dekkes av andelseier.
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FELLESVASKERI
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

HOBBYROM
Sykkel- og snekkerverksted er etablert i Hans Nielsen Hauges gate 23 og alle som vil, er hjertelig velkommen til å bruke dette.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

GENERELL INFORMASJON
Forsikringsskade meldes OBF
Det foreligger ikke forkjøpsrett
Bygningen er vernet som kulturminne.

INFORMASJON
Borettslaget har egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no/ og løpende informasjon legges inn på vår facebook-side: https://www.facebook.com/groups/sondreasen

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag, e-post: kristiannag@hotmail.com.
Skilt til postkassen bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.
Endringer på ringetablå meldes på e-post til styret.

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/71	**Fødselsdato eier:**	04.10.1984
Hans Nielsen Hauges Plass 5	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Elisabeth Kaspersen		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 366,-

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 22.04.2026, kl 17:00

Sted: Nordpolen skole, auditorium i 2 etg.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I onsdag 22.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Onsdag 22.04.2026, kl 17:00
Nordpolen skole, auditorium i 2 etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 377 500.

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om gjeldene husordensregler

Vedlagt følger siste versjon av husordensreglene.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av fibernett i borettslaget og valg av OBOS Nett som nettleverandør

Borettslaget har i dag en hybridfiber-løsning (HFC) hvor det er ført fiber frem til borettslaget og det benyttes koaksialkabel (coax) internt i borettslaget. Overgang fra koaksialkabel (coax) til ekte fiber (FTTH - Fiber to the Home) innebærer å bytte ut gamle kobberkabler med lysledere av glass for langt høyere hastighet, symmetrisk opp/nedlasting og bedre stabilitet. Mens coax/hybridfiber (HFC) deler kapasitet med naboen, gir ren fiber dedikert båndbredde direkte til boligen.

Borettslaget har t.o.m. januar 2027 en avtale med Telia. Det har vært en del klager

på dagens løsning. Det har også blitt fremmet ønske om høyere netthastighet og bedre stabilitet i nettet. En overgang til fiber vil løse dette.

I dag har vi en kombinert bredbånd/TV løsning. Det er ikke alle beboere som ønsker TV, men må allikevel betale ekstra for en pakke som inneholder TV. Mange av borrettslagets beboere er dog brukere av dagens TV tilbud.

Styret opplever dagens løsning fra Telia som dyr og har tatt initiativ til å forhandle ned dagens pris uten at dette har ført frem.

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører om etablering av fiber. Fra Telia har vi fått et tilbud om bredbånd/TV. Fra Telenor har vi fått tilbud på tre forskjellige alternativer som kombinerer bredbånd/TV med forskjellig fokus på hver av delene. Fra OBOS Nett har vi fått et tilbud om etablering av bredbånd. Dog er det her også en mulighet for å kjøpe TV privat.

Dokumentasjon for tilbud fra alle tre leverandører er vedlagt. Andre fibernettleverandører har også blitt kontaktet, men vi har ikke mottatt tilbud fra andre.

Hvis OBOS Nett eller Telenor velges er vi bundet i fem år til avtalen for den del som gjelder fiberinfrastruktur. For eventuelle tilleggsprodukter/tjenester som f.eks. TV er vi bundet i 2 år.

Velger vi Telia er vi bundet i 5 år, både når det gjelder fibernettinfrastruktur og tilleggsprodukter/tjenester.

Styret har valgt ut to tilbud/alternativer fra hhv. Telenor og OBOS Nett som vi ber generalforsamlingen stemme over. Tilbudet fra OBOS Nett er et rent bredbånds tilbud, hvor det som privat person er mulig å tilkjøpe TV. Telenor tilbudet er en kombinasjon av bredbånd og TV.

Forslag til vedtak: Det etableres fiber (FTTH) i borettslaget. Enten med Telenor eller OBOS Nett som leverandør av fibernettinfrastruktur.

Det er opp til generalforsamlingen å velge mellom to alternativer:

Alt. 1) OBOS Nett velges som leverandør av fiber. Det velges en ren fiberløsning. Beboere som ønsker TV bestiller dette privat via OBOS Nett. Netthastighet 1000 Mbits/s. Pris:229,-

Alt. 2) Telenor velges som leverandør av fiber. Det velges en løsning med bredbånd TV og strømming med 100 poeng som standard. Beboere som ønsker høyere bredbåndshastighet eller utvidet TV-pakke bestiller dette privat. Netthastighet 500 Mbits/s. Pris:469,-.

5.2 Søknad om utbygging av kjeller i Kyrre Grepps gate 20, H0102

Forslagsstiller Kristian Leiknes Nag og Maren Køhn

Etter å ha bodd i borettslaget i snart seks år, hvor Kristian også har sittet i styret i flere av dem, søker vi nå om å få bygge ut vår 1. etasje ned i kjelleren. Per nå har vi ett soverom, og vi ønsker og trenger flere soverom med tiden, og badet er på 2,5 kvm, derav ønsker om nytt bad. Prosessen startet tilbake i august 2024 og var oppe til generalforsamlingen i fjor. Grunnen til at vi nå fremmer nytt forslag, er at vi på nytt har inngått **dialog med alle naboer, som har gjort at vi har kommet frem til en løsning med ingen innsigelser fra naboer**. Utbyggelsen reduseres til å være på rundt 41 kvm BRA, og noen få naboer mister til sammen 15 kvm bod, mens resten er gangareal og egen bodplass som blir innbygd i kjeller.

Vi er eneste oppgang med eget vaskerom for oppgangen i kjelleren, og det består. Felles sykkelparkering i kjelleren vil også bestå. Vi er en hjørneoppgang med nærmere 190kvm i grunnflate, og har da større grunnflate enn andre oppganger, og har derfor mye fellesareal og bodplass.

Alle papirer og det generelle og formelle rundt søknaden som kommer frem av regler for utbyggelse i Morellgården er i orden. Utbyggelsessaker blir til vanlig kun behandlet av styret. Men det er på grunn av ordlyden i retningslinjene for utbygging punkt 1.2 hvor det står at «unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller» at denne saken nå tas opp. I denne saken mener styret det er mest riktig at det er generalforsamlingen som bestemmer om dette unntaket kan skje, grunnet de andre utbyggelsene i oppgangen.

Fordeler ved utbyggelse for borettslaget:
- Borettslaget får en styrket økonomi med en enkeltutbetaling på kr 410 000.
- Borettslaget får årlig økte felleskostnadsinntekter på ca kr 25 000.
- Borettslaget fortsetter å være en attraktiv plass å bo med ulike størrelser på leiligheter tilpasset ulike livssituasjoner.

Forslaget som stemmes over omhandler kun denne utbyggelsen, og ikke andre fremtidige utbyggelser.

Forslag til vedtak:	Utbyggelse av kjeller i Kyrre Grepps gate 20 nr 62. kan bli gjennomført.
Styrets innstilling:	Styret overlater til generalforsamlingen å ta en beslutning i saken. Forutsatt at søknaden om utbygging blir godkjent ønsker styret å legge inn følgende som premiss prisen for salg av fellesareal oppjusteres med KPI, tilsvarende kr 10 364 pr m2.

5.3 Legging av skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået

Forslag fra Sigbjørn Willemsen

Bakgården fikk et skikkelig løft i 2019 med en oppgradering av plantebed, platting, renner, asfalt, kanter, ny møblering, skiferheller m.m.

Det ble gjort en vurdering i prosessen den gang om å sløyfe skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået og heller benytte grus her.

Den opprinnelige lyse overflategrusen er med årenes løp nå blandet ut med den underliggende grove singelgrusen. Grusen flyter ut over trapper og bed, og krever stadig kosting og vedlikehold. Kantene blir fort overgrodde. Ved flytting av utemøbler blir det spor og hull i grusen som foringer brukbarheten av det øvre nivået ytterligere.

Det bes om at styret undersøker og henter inn tilbud på å fullføre landskapsprosjektet med tilsvarende skiferheller og kantsten tilsvarende som på det "nedre" nivået ved gressplenen.

Forslag til vedtak:	Det bes om at det på generalforsamling blir gjennomført en avstemning om en slik oppgradering skal budsjetteres inn og gjennomføres i løpet av 2026.
Styrets innstilling:	Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente flere pristilbud på å fullføre landskapsprosjektet med tilsvarende skiferheller og kantstein som på det «nedre» nivået ved gressplenen. Styret får fullmakt til å velge den leverandøren som de anser best egnet til å gjennomføre prosjektet. Prosjektet skal gjennomføres ila 2026, forutsatt at det lar seg gjøre.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Leiknes Nag og Christian Bryhn Nøstvik

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Niels Jørgen Søby Pedersen og Liv Unni Naalsund

Forslag til vedtak: Kristian Leiknes Nag, gjenvelges for 1 år
Arne Mathias H. Strand, velges for 1 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Asbjørn Myrvold

Forslag til vedtak: Karoline Skogen Nielsen velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster har vært valgkomite for 2025-2026.

Forslag til vedtak: Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster stiller til gjenvalg og oppfordrer interesserte til å melde seg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 09.04.2026

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Christian Nøstvik
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Liv Unn Naalsund
Varamedlem, Asbjørn Myrvold

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Christian Nøstvik
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Liv Unn Naalsund
Varamedlem, Asbjørn Myrvold

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på e-post: styret@sondreaasen1.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Borettslaget Søndre Åsen kvartal I (Morellgården) er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 852 442 832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 102 boligenheter og ingen andre enheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:
Hans Nielsen Hauges gate: 23, 25 og 27
Hans Nielsen Hauges plass: 5 og 7
Kyrre Grepps gate: 16, 18 og 20
Nordkappgata: 2 og 4
Roveruds gate: 6, 8 og 10

Borettslaget har egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no/ og løpende informasjon legges inn på vår facebook-side:
https://www.facebook.com/groups/sondreasen

Hobbyrom i Hans Nielsen Hauges gate 23
Sykkel- og snekkerverksted er etablert i Hans Nielsen Hauges gate 23 og alle som vil, er hjertelig velkommen til å bruke dette.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner Marianne Brekke, Roveruds gate 6, i deltidsstilling. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag, e-post: kristiannag@hotmail.com.

Skilt til postkassen bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

Endringer på ringetablå meldes på e-post til styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1342445.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2025: Nytt porttelefonanlegg Comelit Ultra Touch
- 2021: Montering av regnhatter på pipeløp
- 2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
- 2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer, Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk, Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS), Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS)
- 2018: Bakgård, hagemøbler
- 2017: Oppussing av «styrerommet», Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger
- 2016: Trapperom/oppganger, Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon
- 2015: Etablering av barnevognskur
- 2014: Branntekniske arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
- 2013: Maling av innvendige trapper, Utarbeidet vedlikeholdsplan, Piperehabilitering
- 2011: Oppgradering av lekeplass, Brannslukningsapparat og røykvarslere

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet over 70 saker. Det har vært avholdt mange befaringer med håndverkere/leverandører. Utover dette, har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

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

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

Ventilasjon og inneklima
Det har også i 2025 vært en del henvendelser relatert til dårlig inneklima. Dette skyldes i all hovedsak endringer som er gjort i de enkelte leilighetene. Stengte tilluftsventiler, blokkerte ventiler i leiligheten og tettende dører vil hindre luftbevegelsen og forringe inneklimaet. Selv om det ikke er tillatt, er det i noen leiligheter montert kjøkken- og baderomsvifter som er tilsluttet ventilasjonskanalene. Dette medfører undertrykk og dermed dårlig luft og lukt i leiligheten og kan likeledes påvirke naboleilighetene således at disse også opplever dårlig inneklima. Styret har fulgt opp henvendelser, henvist til etablerte retningslinjer og rådgitt om forbedringstiltak.

Oppussing av trapper
Etter vedtak i GF 2020 ble det bestemt å utbedre gulv i samtlige trappeoppganger. Etter en prosess med forslag om ulike løsninger og anbud, ble det tatt en avgjørelse om å legge anbefalte og vedlikeholdsfrie fliser som passer til dagens farger i oppgangene. Det ble i 2024 lagt fliser i 2 oppganger med veldig slitte trapper, Kyrre Grepps gate 20 og Hans Nielsen Hauges gate 27. resultatet ble meget bra. Det vil i 2026 bli lagt fliser i 4 trappeoppganger. Det er ikke ideelt å flislegge i oppganger hvor det samtidig pusses opp leiligheter. Styret har derfor valgt at vi i år flislegger trappeløp i NK gata 4, Roveruds gate 6-10. Hver oppgang koster ca. kr 100 000.

Nytt porttelefonanlegg
Access Låsspesialisten leverte og monterte nytt Comelit Ultra Touch porttelefonanlegg høsten 2025.

Trappevask
Styret inngikk ny avtale for trappevask med Ren Service.

TV/Internettleverandør
Det vil bli fremmet egen sak vedrørende bytte av TV/internettleverandør for behandling på generalforsamlingen. Borettslaget har avtale med Telia frem til februar 2027.

Utbedring av tak
Flere mindre lekkasjer, og mistanker om lekkasjer, har blitt fulgt opp.

Rørlegger
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.

Portner
Marianne Brekke, Roveruds gate 6, ble engasjert som ny porter fra 1. mai 2024.

Utbyggingssaker mht. varsling av beboere
Styret sørger for generell varsling ved godkjenning av utbyggingssaker. Det påhviler utbygger å varsle internt i oppgangen samt naboleiligheter som ligger vegg i vegg. Det er utbygger som har ansvar for at det blir varslet, men varslinger som skal sendes alle beboere går via styret. Utbygger varsler selv i egen oppgang/tilstøtende leiligheter.

Utbedring av bunnledning i Kyrre Grepps gate 20
Basert på inspeksjon av avløpssystemet i Kyrre Grepps gate 20 har Enviro identifisert et rørbrudd på 19,3 meter fra kum i bakgården, som har forårsaket tilbakeslag fra sluk i kjeller. For å løse dette problemet permanent vil det ila. april mnd. bli utført strømpeforing av hele strekket fra utvending kum i bakgården til kommunalt avløp. Arbeidet omfatter strømpeforing av 32 meter avløpsledning samt utfresing av 4 grenuttak.

Utleie av gjesterom
Gjesterommet/styrerommet har i 2025 blitt brukt av styret til styremøter og av beboere til overnattingsgjester.

Det er registrert 154 overnattinger, med en inntjening på ca. 25 000 kr.

Vasken med servantskap på badet er blitt byttet ut med nytt i løpet av året, i tillegg er veggene på badet malt på høstdugnaden.

Mer info og kalenderoversikt over ledige dager finner man på:
https://www.sondreaasen1.no/Leie-av-gjesterom.php

Vaskeri
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskiftning løpende. Det er innhentet tilbud på ny betalingsløsning som erstatning for dagens mynt-baserte løsning. Denne vil bli implementert i 2026.

Parkering i bakgården
Styret har fulgt opp ulovlig parkering. Vi har ikke engasjert et profesjonelt byrå pga. at det koster for mye penger ift. behovet. Håndverkere har kun anledning til å kjøre inn i bakgården for av- og pålessing. Styret setter pris på at dette forbudet overholdes, da det er tidkrevende å følge opp.

Hagegruppa:
Det ble laget en rammeavtale med styret for noen år tilbake om at Hagegruppa kunne levere kvitteringer på innkjøp for inntil kr 10 000,- pr år, ev. utvide dette beløpet hvis nødvendig. De siste årene har det ikke blitt plantet noe nytt, da vi nå har opparbeidet fine blomsterbed og blomsterkasser og satser på vedlikehold av disse og "gjenbruk" i form av å sanke blomsterfrø på høsten og ta inn Georginknoller for vinteren som plantes ut igjen til våren. Det ble i fjor hovedsakelig gjort vedlikeholdsarbeid og noe innkjøp av jord, gjødsel og planter til oppgangskrukkene vår og høst. Det ble også kjøpt inn flere

plantekasser til Roverudsgate.

Planene videre for hagegruppa er å vedlikeholde det som er etablert med luking og stell, innkjøp av nødvendig jord og gjødsel. Flere av plantene som er kjøpt inn er stauder/flerårige, det samme med blomsterløk som vil komme igjen år etter år.

Det er også etablert grønnsakshage inne i gården og krukker med urter til felles bruk. Beboere i gården som ønsker å ha plantekasse i bakgården eller Roveruds gate øker for hvert år. Dette ser hagegruppa på som gledelig, og det skaper engasjement og sosiale møteplasser. Plantekasser administreres og organiseres av Ingelinn hagegruppa, v. Strømme Sivertsen. I fjor ble det kjøpt inn og satt opp flere kasser. Noen av kassene er gamle og bør snart erstattes. Disse er omtrent 10 år gamle. Alle med plantekasser bidrar med å vanne hele sommeren til glede for alle beboere. For å sitere en beboer på dugnaden: jeg har egentlig ikke tid til å være med på dugnad i dag, men jeg er så takknemlig for å ha fin hage, så jeg bidrar med den timen jeg har! ¿¿

Alt arbeid som legges ned av hagegruppa er basert på engasjement og frivillighet. Alle som har lyst kan bli med i hagegruppa og være med å så, plante, sette poteter, sette ned blomsterløk. Dette skaper et fellesskap som er positivt og inkluderende, kanskje særlig for barna.

Dugnader
Det er i perioden gjennomført to dugnader i borettslaget. Dugnadene arrangeres av styret i samarbeid med portner, og gjennomføres av borettslagets andelseiere og beboere. Dugnadene er viktige for vedlikehold av borettslagets fellesarealer, ute og inne.

På dugnadene har man blant annet:
Beskåret hekker og trær
Luket og plantet i bed
Vasket trappeoppgangsvinduer
Byttet ut sand i sandkasser
Lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes
Spylt asfalt og lekeplass
Ryddet fellesarealer i loft og kjellere, samt skurene i bakgården
Kastet søppel
Satt inn utemøbler, parasoller og griller til vinterlagring

12.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 028 622	5 786 984	6 037 726	6 272 279
Sum		**6 028 622**	**5 786 984**	**6 037 726**	**6 272 279**
Andre inntekter	2	309 750	19 546	0	0
Sum andre inntekter		**309 750**	**19 546**	**0**	**0**
Sum		**6 338 372**	**5 806 530**	**6 037 726**	**6 272 279**
Forretningsførsel og revisjon	3	296 969	286 511	291 000	309 000
Lønn og honorar	4	425 233	409 781	418 177	430 727
Vedlikehold	5	1 103 464	1 665 264	772 204	630 000
Eksterne tjenester	6	502 250	584 031	531 000	500 000
Kabel-tv og bredbånd		705 671	662 713	682 594	767 308
Forsikring		495 503	434 967	466 000	538 696
Kommunale avgifter		1 285 998	1 171 518	1 335 000	1 599 588
Festeavgifter		156 608	156 608	156 608	156 608
Brensel og strøm		126 489	123 747	130 000	125 000
Andre driftsutgifter	7	136 795	233 135	175 000	155 000
Sum		**5 234 979**	**5 728 275**	**4 957 583**	**5 211 927**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 103 393**	**78 255**	**1 080 143**	**1 060 352**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 103 393**	**78 255**	**1 080 143**	**1 060 352**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	183 689	163 535	0	0
Renteinntekter	8	130 438	140 589	0	0
Rentekostnad	9	757 704	804 230	779 451	723 255
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-443 577**	**-500 106**	**-779 451**	**-723 255**
Årsresultat	**10**	**659 816**	**-421 851**	**300 692**	**337 097**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-398 210	-386 378	-402 273	-437 219
Endring i disponible midler	**10**	**261 606**	**-808 229**	**-101 581**	**-100 122**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	1 638 706	1 638 706
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 641 306**	**1 641 306**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 224	31 015
Til gode av forretningsfører		103	500
Forskuddsbetalte kostnader	14	1 047 502	921 701
Andre fordringer		269 445	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 059 107	3 140 337
Innestående på særvilkår	15	10 081	8 302
Sum omløpsmidler		**4 401 463**	**4 101 854**
SUM EIENDELER		**6 042 769**	**5 743 161**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	30 000	30 000
Annen egenkapital 1.1		-8 248 245	-7 826 394
Årets resultat	10	659 816	-421 851
Sum egenkapital	**17**	**-7 558 429**	**-8 218 245**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	12 723 110	13 121 320
Sum langsiktig gjeld		**12 723 110**	**13 121 320**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 672	15 826
Andre forskuddsbetalte leier		264 750	0
Gjeld til forvaltningsklient		1 470	1 470
Leverandørgjeld		272 464	682 038
Skyldig off. myndigheter		12 577	10 652
Påløpne renter		3 827	79 693
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	39 338
Annen kortsiktig gjeld		312 327	11 068
Sum kortsiktig gjeld		**878 088**	**840 085**
Sum gjeld		**13 601 198**	**13 961 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 042 769**	**5 743 161**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Liv Unn Naalsund Styremedlem	Kristian Leiknes Nag Styremedlem
Niels Jørgen Søby Pedersen Styremedlem	Christian Nøstvik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	4 173 276	3 959 280	4 173 311	4 320 497
3607 Renter og avdrag	1 181 808	1 159 668	1 181 821	1 160 474
3625 Inntekt bredbånd	643 572	643 572	682 594	767 308
3691 Dugnadsgebyr	786	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	29 180	24 464	0	24 000
Sum	**6 028 622**	**5 786 984**	**6 037 726**	**6 272 279**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	309 750	19 546	0	0
Sum	**309 750**	**19 546**	**0**	**0**

konto 8400 er tilskudd fra Klimaetaten for sykkelskur i 2024 og salg av fellesareal i 2025

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	12 375	15 375	16 000	12 000
Forretningsførerhonorar	219 432	209 946	220 000	227 000
Aksjeutbytte fra OBF	-183 689	-163 535	0	0
Annen regnskapsførsel	65 162	61 190	55 000	70 000
Sum	**113 280**	**122 976**	**291 000**	**309 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	372 685	356 000	366 500	377 500
Arbeidsgiveravgift	52 549	53 781	51 677	53 227
Sum	**425 233**	**409 781**	**418 177**	**430 727**

Laget har 1 deltidsansatt, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	321 477	1 462 731	750 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	725 960	129 779	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	24 702	48 550	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	31 324	22 204	22 204	30 000
6695 Egenandel forsikring	0	2 000	0	0
Sum	**1 103 464**	**1 665 264**	**772 204**	**630 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Portnertjenester	146 250	75 375	170 000	140 000
6360 Renhold	196 445	204 681	221 000	220 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	58 527	129 223	140 000	90 000
6725 Juridisk rådgivning	40 429	147 500	0	20 000
6740 Honorar konsulenttjenester	6 500	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 099	27 252	0	30 000
Sum	**502 250**	**584 031**	**531 000**	**500 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 347	3 256	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 188	3 625	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	36 000	35 813	45 000	35 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 500	6 623	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 614	6 378	0	0
7772 Andre gebyrer	2 342	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 582	25 624	0	0
7790 Andre driftskostnader	77 223	151 818	130 000	120 000
Sum	**136 795**	**233 135**	**175 000**	**155 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	128 689	137 266	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 749	3 322	0	0
Sum	**130 438**	**140 589**	**0**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr. 8398.71.75004	757 704	797 732	779 451	723 255
8159 Andre rentekostnader	0	6 498	0	0
Sum	**757 704**	**804 230**	**779 451**	**723 255**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**3 261 769**	**4 069 998**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	395 066	-421 851
Avdrag langsiktig lån	-398 210	-386 378
B. Årets endring i disponible midler	**261 606**	**-808 229**
C. Disponible midler 31.12	**3 523 375**	**3 261 769**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 1.638.706,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 638 706
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 638 706
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 638 706

Antatt levetid i år :

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	256 258	241 753

	Regnskap 2025	Regnskap 2024

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

1749 Forskuddsbetalte kostnader	791 244	679 948
Sum	**1 047 502**	**921 701**

Note 15 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 8 988,- i bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 102 andeler a kr 100,- pr. rom

Note 17 - Egenkapital

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

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**83987175004**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.05.2043
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000
Lånesaldo 01.01:	13 160 658
Avdrag i perioden:	437 548
Lånesaldo 31.12:	**12 723 110**
Saldo 5 år frem i tid:	10 210 604

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175004	1	313 872	313 872
	1	243 044	243 044
	1	239 371	239 371
	1	236 929	236 929
	1	231 153	231 153
	1	218 845	218 845
	1	214 647	214 647
	1	204 188	204 188
	1	200 375	200 375
	1	190 170	190 170
	1	185 256	185 256
	1	177 069	177 069
	1	177 038	177 038
	1	173 110	173 110
	1	171 708	171 708
	1	162 297	162 297
	1	161 819	161 819
	1	158 862	158 862
	2	154 718	309 436
	1	144 690	144 690
	1	142 356	142 356
	1	141 547	141 547
	1	141 517	141 517
	1	134 200	134 200
	1	131 519	131 519
	2	128 654	257 308
	1	127 183	127 183
	2	126 436	252 872
	1	125 766	125 766

Lån

1	124 849	124 849
1	124 541	124 541
3	122 000	366 000
1	121 353	121 353
1	120 475	120 475
1	118 850	118 850
2	118 580	237 160
1	117 656	117 656
2	114 329	228 658
6	113 497	680 982
4	113 219	452 876
3	110 262	330 786
6	109 523	657 138
5	108 044	540 220
5	107 674	538 370
1	105 179	105 179
3	102 960	308 880
1	100 650	100 650
1	98 616	98 616
1	94 920	94 920
1	92 054	92 054
4	89 651	358 604
1	88 450	88 450
2	87 341	174 682
3	86 971	260 913
3	83 182	249 546
1	82 350	82 350
1	82 234	82 234
1	81 888	81 888
2	72 645	145 290
1	70 797	70 797

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 1.638.706,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Christian Nøstvik (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Kristian Leiknes Nag (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Liv Unn Naalsund (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Niels Jørgen Søby Pedersen (sign.)	13.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I** som viser et **overskudd** på **NOK 659 816.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 17 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Document ID: 850daf89-95d4-4511-a0d2-7801cd82c85f

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 13. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 850daf89-95d4-4511-a0d2-7801cd82c85f

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 850daf89-95d4-4511-a0d2-7801cd82c85f

VEDLEGG



ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde
Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd
Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene i borettslaget til utadrettet næringsvirksomhet. ~~er ikke tillatt i borettslaget~~. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten
Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til uke-slutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.
Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling
Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i eller ved sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, sparkesykler, kjelker~~,~~og vogner ~~osv~~. skal ikke settes i oppgangen. Av hensyn til beboernes sikkerhet ved brann og rømning skal det ikke hensettes løse gjenstander i trappeoppgangene.

Dugnad
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller frita enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. ~~avfallsskurene.~~ Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing, ~~mv.)~~ ~~kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere containere. Det må ikke set~~kan ikke kastes i borettslagets søppeloppsamlere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne ~~skurene~~. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon. Papp og annet avfall som er for stort til å passere gjennom nedkastet til søppeloppsamlerne

skal også leveres ved gjennvinningsstasjon.

Avfallssekker (som Isekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten. Det er ikke tillatt å plassere avfallsekker i gårdsrommet.

Husdyr

Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett/fuglemater på vegg eller vindu eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier

Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy
Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring
Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider
Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktselskap, MTB mv.
Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller
Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantenner og antenner
Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantenner.

Oppussing av rom med soil
Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse

Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler

Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

Tilbud fra Telia



Tilbud fra Telia på Telia Flex Xtra

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play

- Fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
  1. TV og strømming med 15 poeng + 1000 Mbits/s bredbånd
  2. TV og strømming med 40 poeng + 750 Mbits/s bredbånd
  3. **TV og strømming med 60 poeng + 500 Mbit/s bredbånd**
  4. TV og strømming med 80 poeng + 250 Mbits/s bredbånd
  5. TV og strømming med 100 poeng + 100 Mbits/s bredbånd

- Trygg på Nett trygghetspakke
- Telia Smart Wifi (veil pris kr 49,-)
- Telia Play Box (veil pris kr 49,-)
- Full oppstartshjelp
- Kollektivt opptak
- Ombygging til FTTH – Fiber to the home. Kostnad for ombygging subsidieres av Telia Norge AS

Pris
559,- kr/mnd. pr husstand

Avtaletid
5 år avtale på produkt
(Kostnad for infrastruktur er 1 386 224,-)

Levering
Vi er klare til å hjelpe beboere med Smart Wifi og Telia Play Box med full oppstarts hjelp. Telia avtaler hjelpedager via SMS for de som trenger praktisk bistand.

Utstyr
Telia Smart Wifi (veil. pris kr 29,-)
Telia Play Box (veil pris kr 49,-)

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 mnd. av gangen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Tilbudet har en gyldighet på en måned fra dato dette tilbudet er sendt.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding..

Med vennlig hilsen
Stig Arne Birkeli
Senior Key Account Manager i Telia Norge



Fellesavtalen i deres boligsammenslutning:

Telia Flex Extra

Beboere kan for eksempel velge dette i fellesavtalen:

500 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer for familier med mange enheter koblet til nettet samtidig, og har ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

60 TV-poeng

2 Play: 10 poeng	NETFLIX: 50 poeng	HBOmax: 30 poeng	VG TV: 1 poeng
viaplay: 45 poeng	skySHOWTIME: 20 poeng	prime: 30 poeng	CNN: 1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad

Bredbånd 1000 Mbit/s		**Telia Play** 15 poeng
Bredbånd 750 Mbit/s		**Telia Play** 40 poeng
Bredbånd 500 Mbit/s	↑	**Telia Play** 60 poeng
Bredbånd 250 Mbit/s		**Telia Play** 80 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s	↓	**Telia Play** 110 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s		**Telia Play** 120 poeng



*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer.



Endre din pakke – så ofte du vil

Mandag til fredag

1000 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer Thomas i ukedagene når jobber hjemmefra, og trenger ekstra høy hastighet.

15 poeng:

svt2	VG TV	CNN	2 Play
2 poeng	1 poeng	1 poeng	10 poeng

I helgen

500 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer Thomas i helgen når man han gamer, og samtidig vil strømme filmer og serier.

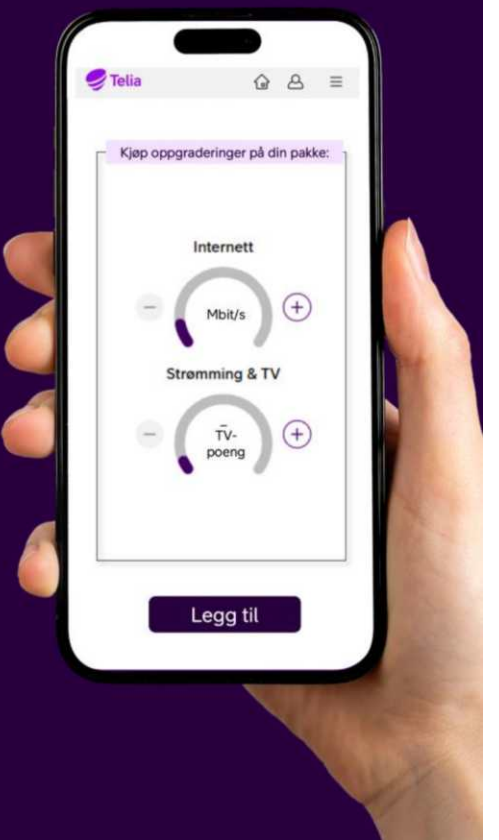
60 poeng:

NETFLIX	2 Play
50 poeng	10 poeng

Hver husstand har også mulighet til å kjøpe mer

Beboer kan endre sin sammensetning av TV og bredbånd helt uten ekstra kostnad – men har man behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan man kjøpe dette selv på en egen faktura til Telia.

Logg inn på telia.no/minside for å mulighetene for å oppgradere pakken med høyere bredbåndshastighet og fler TV-poeng.



Mulighet til å kjøpe mer





Oppgrader pakken din med egne tilpasninger:

	50 Mbit/s	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	-	-	-	-	-	-
15 TV-poeng	-	-	-	-	-	Ingen kostnad
40 TV-poeng	-	-	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.
60 TV-poeng	-	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.
80 TV-poeng	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.
100 TV-poeng	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.
120 TV-poeng	-	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.	589 kr/md.

«Ingen kostnad» betyr at valget er inkludert i rammene for fellesavtalen (se første side), og beboer kan velge dette alternativer uten ekstra kostnad.

Alt du trenger på Min Side

På **telia.no/minside** kan du logge inn og få full kontroll over ditt kundeforhold, og eventuelt gjøre flere tilpasninger på din pakke.

Her kan du for eksempel endre internetthastighet, legge til ekstra utstyr, se faktura og mye mer. Har du et mobilabonnement hos Telia, vil du også kunne se det her. .

Strømming og TV med Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play. Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Spar penger, og bruk poengene dine på å velge mellom populære strømmetjenester:

HBO max · prime · brit box · SkyShowtime · 2 Play · viaplay · NETFLIX

Flere inkluderte TV-kanaler..

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX · 3+ · FEM · N · NRK Tegnspråk · Frikanalen · LOKAL-TV · Heim · Natur Kanal 1 · TVL

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

CNN · VG TV · National Geographic · TLC · svt2 · Eurosport 1 · Eurosport 2 · Eurosport-pakken · + Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvogna – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Ta opptak av dine favorittprogrammer, og fortsett der du slapp.

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.

Download on the App Store · GET IT ON Google Play



*endringer i kanalsammensetning kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte innhold..

Velg hva du vil se og når

Se video av hvordan du enkelt velger innhold!
Scann QR-koden, eller gå inn på https://www.telia.no/tv/slik-velger-du-innhold/



Velg så mange ganger du vil – med noen få tastetrykk!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Du kan enkelt velge hva du vil se på i Valgmenyen, med noen få tastetrykk.

Vil du gjøre oppgraderinger på din pakke? Du kan enkelt logge inn på **telia.no/minside**, og se på mulighetene for å kjøpe mer.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

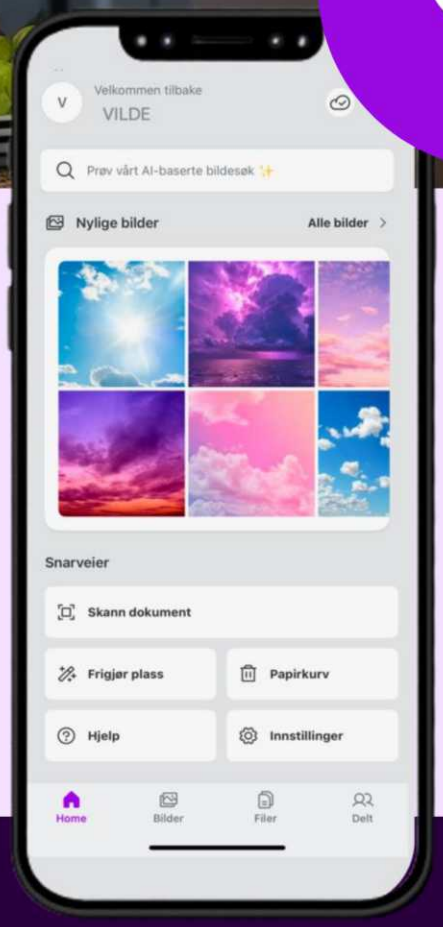
NETFLIX
~~159~~ kr/md. 0 kr/md.

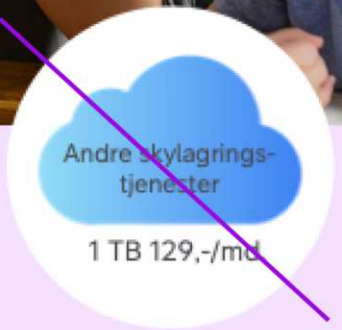
*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer. Pris Netflix Premium per 02.2025.

Trygghet inkludert



0,-
/md.



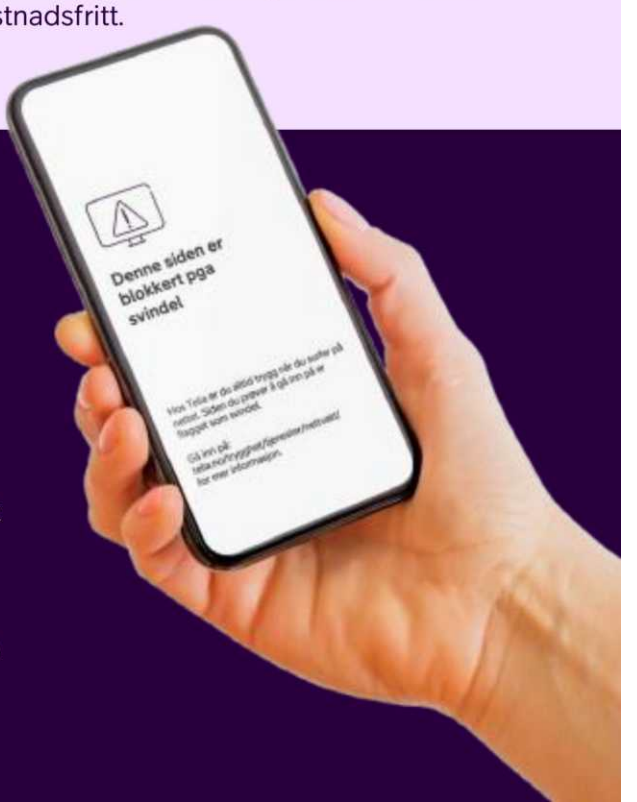


Ubegrenset skylagring

I våre avtaler får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året. I denne pakken får du den kostnadsfritt.



Beskyttelse mot svindel inkludert

Med Telia er du alltid trygg når du surfer på internett. Vårt fastnett har et automatisk sikkerhetsfilter som blokkerer svindelnettsider, slik at du slipper å bli svindlet.

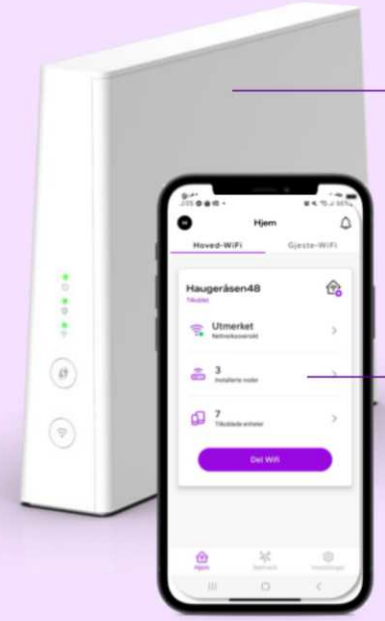
Skulle uhellet være ute, har du også inkluderte forsikringer som hjelper deg dersom du blir utsatt for ID-tyveri eller trenger hjelp til å fjerne uønsket innhold på nett. Logg inn på telia.no/minnside for å lese mer og aktivere.

Vårt beste utstyr

Den beste internettopplevelsen får du med vår kraftigste ruter med nyeste WiFi 6-teknologi, og vår prisvinnende TV-boks.

Ordinær pris:
99,-/md.

En bedre opplevelse med vårt beste utstyr:



- WiFi 6
- Nyeste sikkerhets-kryptering
- Kraftigere signal
- Enkelt oppsett med QR
- Innebygget mesh

- App med oversikt over status på hele hjemmenettet
- Sett nytt navn og passord
- Feilsøk

- Strømmeboks
- Raskere respons
- Lekkert design
- 4K UltraHD
- Enkel å ta med



Besøk oss i Telia butikkene

Vi har butikker rundt om i landet – hvor vi gir hjelp og veiledning med tjenestene våre.

Se oversikt over våre butikker, og hva vi kan tilby på https://www.telia.no/hjelp/butikker-og-forhandlere/



Mange fordeler

Hos oss kan beboere blant annet få hjelp til:

- Levere og hente ny TV- og strømmeboks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Veiledning i Telia Play
- Enkel hjelp og veiledning for Min Side
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet
- Informasjon om fordeler ved å samle mobil, strømming –og TV og bredbånd hos oss. Les mer på **www.telia.no/samlet**

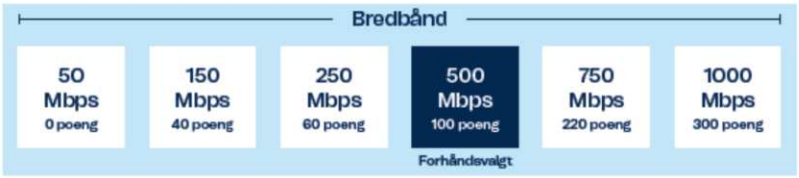
Alltid gode tilbud

I tillegg til god hjelp i butikkene våre, kan beboere alltid få gode tilbud på telefoner, høyttalere, klokker, tilbehør og andre varer. Sjekk innom vår nettbutikk på telia.no for oppdaterte tilbud.

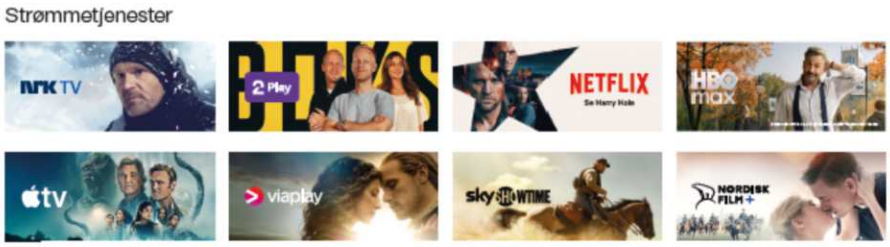


*endringer kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert oversikt over butikker og tilbud..

Tilbud (1): Med Frihet L får du raskt bredbånd og en innholdsrik TV- og strømmepakke.:







FRIHET L 300 poeng – NOK 469* pr. mnd.
* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Inkludert Wifi ruter og T-We boks III.

Eksempler:

1. Ønsker kun bredbånd, ser ikke TV – velger bredbånd 1000 Mbps for 300 poeng
2. Ser TV og ønsker god kapasitet på bredbåndet – start oppsett, bredbånd 500 Mbps og TV med 100 poeng til kanaler og strømmetjenester
3. Ønsker TV, ikke så opptatt av bredbånd – velg bredbånd 50 Mbps og TV med 300 poeng til TV underholdning inkl. strømmetjenester

Alle disse valgene kan mikses når en måtte ønske, mandag benyttes 1 og tirsdag kan man velge 3, osv.
Bytt så ofte du vil.

Dere har sikkert flere beboere som «ikke» ser TV, men de abonnerer på strømmetjenester og ser mye TV underholdning.
Snittet på de som betaler for private strømmetjenester er i dag NOK 609.

Tilbud (2) Med Frihet M får du greit med bredbånd og en TV- strømmepakke.





Strømmetjenester



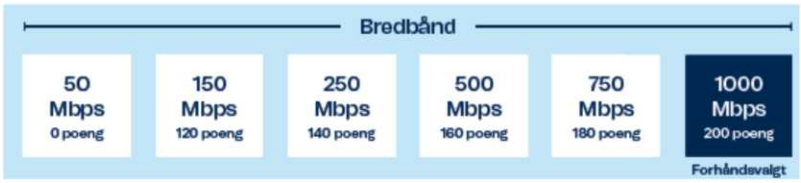
FRIHET M 240 poeng – NOK 419*pr. mnd.
* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Inkludert Wifi ruter og T-We boks III.

Eksempler:

1. Ønsker kun bredbånd, ser ikke TV – velger bredbånd 500 Mbps for 240 poeng
2. Ser TV og ønsker god kapasitet på bredbåndet – start oppsett, bredbånd 150 Mbps og TV med 100 poeng til TV/strømmetjenester
3. Ønsker TV, ikke så opptatt av bredbånd – velg bredbånd 50 Mbps og TV med 260 poeng til TV underholdning inkl. strømmetjenester

Tilbud (3) Med Frihet S får du superraskt bredbånd og mulighet for TV- og strømmepakke.



Forhåndsvalgt med bredbånd 1000 Mbps og valgfri TV

FRIHET S 200 poeng – NOK 259* pr. mnd.
* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Inkludert Wifi ruter.

Eksempler:

1. Ønsker bredbånd, ser ikke vanlig TV – benytter startoppsettet- bredbånd 1000 Mbps for 200 poeng
2. Ønsker TV, velg T-We Basis med 200 poeng gir 12-14 kanaler (krever leie av dekoder NOK 129)
3. Eller man kan kjøpe ekstra poeng på det man ønsker når man ønsker det – ingen binding på valgene som gjøres. (20 poeng a NOK 29)

Ønsker man TV fra Telenor blir total summen 259 + 129 = NOK 388.
Dette gir tilgang til Telenor T-We basis, de 12 mest sette TV kanalene.



Link til Telenor.no, les mer om Frihet: [Frihet til alle beboere]

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I



telenor

Sensitivity: Internal

Roveruds gate 8
v/ Niels Jørgen Søby Pedersen

Fornebu,07.04.2026

Tilbud på nytt fibernett med Frihet L

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet L-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 101 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet L-avtale til alle 101 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (101 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Roveruds gate 8, og kan tilby følgende:

kr

Sensitivity: Internal

Totalpris per husstand per måned: Kr 469

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet L	469,00 kr	per mnd	101	47 369,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr
T-We Boks III	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader

Produktavtalen FRIHET har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må kunden fortsette å betale på utbyggingsavtalen. Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betalt hele beløpet når produktavtalen sies opp.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 1 327 552,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2026.

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet L

300 poeng

Frihet L gir deg 300 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	60 poeng	100 poeng	220 poeng	300 poeng

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK ... · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · REX

Inkluderte strømmetjenester: NRK TV · 2 Play



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



Inkludert i T-We Basis



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3
30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N
15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2
12 poeng

nickelodeon · NICK JR. · NICKTOONS
6 poeng

Discovery
2 poeng

BBC NORDIC
4 poeng

DISNEY CHANNEL · DISNEY XTRA CHANNELS
6 poeng

NATIONAL GEOGRAPHIC · WILD
4 poeng

NATIONAL GEOGRAPHIC NOW
2 poeng

Love Nature 4K
5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

6 · HISTORY · BBC NEWS · VOX · TLC · 2 Livsstil · TV 2 · SF-KANALEN · svt1 · svt2 · svt BARN svt24 · DR 1 · DR 2 · 4 · TV2 · yle TV1 · CARTOON NITO · CN · Baby tv · DR Ramasjang · SCI · ID · animal planet · H2 · NATUR KANAL · N · E · HISTORY · CNN · CNBC · SKY NEWS · 24 · Bloomberg · DW · TV5 · Das Erste · tve · 3sat · AL JAZEERA · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · TVP POLONIA · Rai 1 · RTL · mezzo LIVE · HUSTLER · Heim · KANAL 10 · TVL

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Valgfrihet til hver enkelt boenhet

Hver enkelt kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømme tjenester de selv ønsker. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Her er tre eksempler på bruk av inkluderte poeng.



Eksempel 1

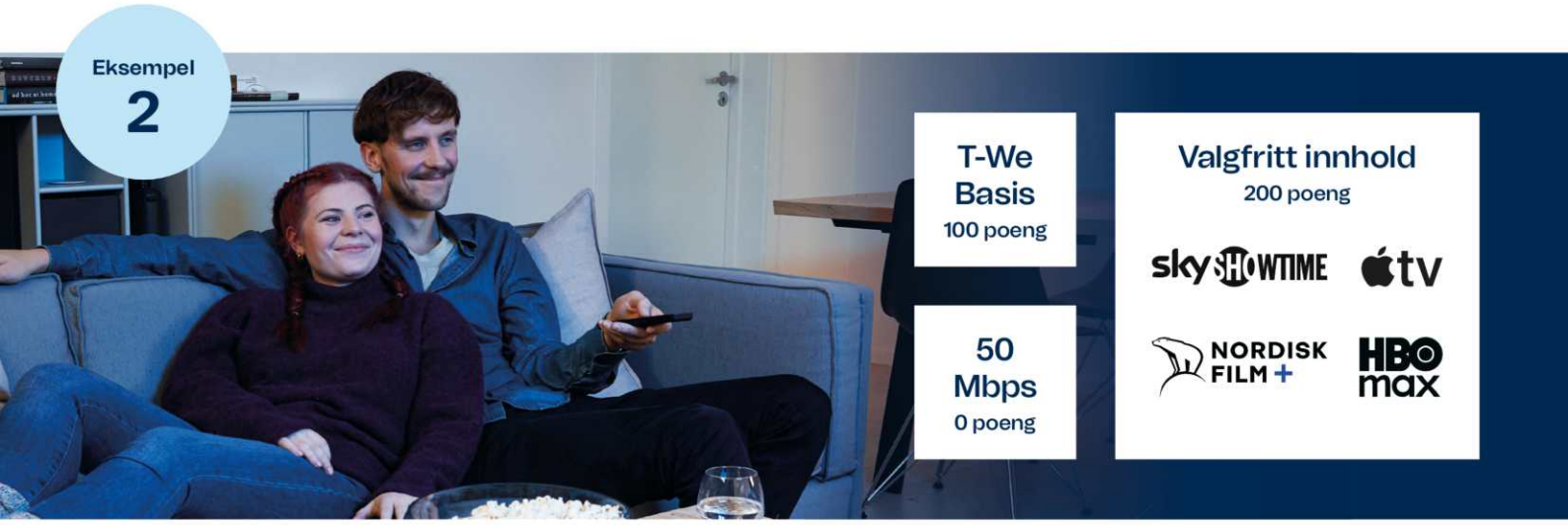
T-We Basis
100 poeng

500 Mbps
100 poeng

Valgfritt innhold 100 poeng

sport · NORDISK FILM + · 2 Sport 1 · 2 Sport 2 · EUROSPORT 1 · EUROSPORT N · Love Nature 4K · Discovery · BBC NORDIC · nickelodeon · nick jr. · nicktoons · 6 · HISTORY · BBC NEWS · VOX · 3sat · TLC · 4 · CN CARTOON NETWORK

ESPERVIK DESIGN/MARS 2026/STRÅLFORS



Eksempel 2

T-We Basis
100 poeng

50 Mbps
0 poeng

Valgfritt innhold
200 poeng

skySHOWTIME · tv · NORDISK FILM + · HBO max



Eksempel 3

1000 Mbps
300 poeng

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I



telenor

Sensitivity: Internal

Roveruds gate 8
v/ Niels Jørgen Søby Pedersen

Fornebu,07.04.2026

Tilbud på nytt fibernett med Frihet M

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet M-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 101 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet M-avtale til alle 101 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (101 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Roveruds gate 8, og kan tilby følgende:

kr

Sensitivity: Internal

Totalpris per husstand per måned: Kr 419

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet M	419,00 kr	per mnd	101	42 319,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr
T-We Boks III	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader

Produktavtalen FRIHET har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må kunden fortsette å betale på utbyggingsavtalen. Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betalt hele beløpet når produktavtalen sies opp.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 1 327 552,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2026.

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet M

240 poeng

Frihet M gir deg 240 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK ... · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · REX

Inkluderte strømmetjenester: NRK TV · 2 Play

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



Inkludert i T-We Basis



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3
30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N
15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2
12 poeng

nickelodeon · NICK JR. · NICKTOONS
6 poeng

Discovery
2 poeng

BBC NORDIC
4 poeng

Disney Channel · Extra Disney Channels
6 poeng

National Geographic · Wild
4 poeng

National Geographic Now
2 poeng

Love Nature 4K
5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Valgfrihet til hver enkelt boenhet

Hver enkelt kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømme tjenester de selv ønsker. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Her er tre eksempler på bruk av inkluderte poeng.



Eksempel 1

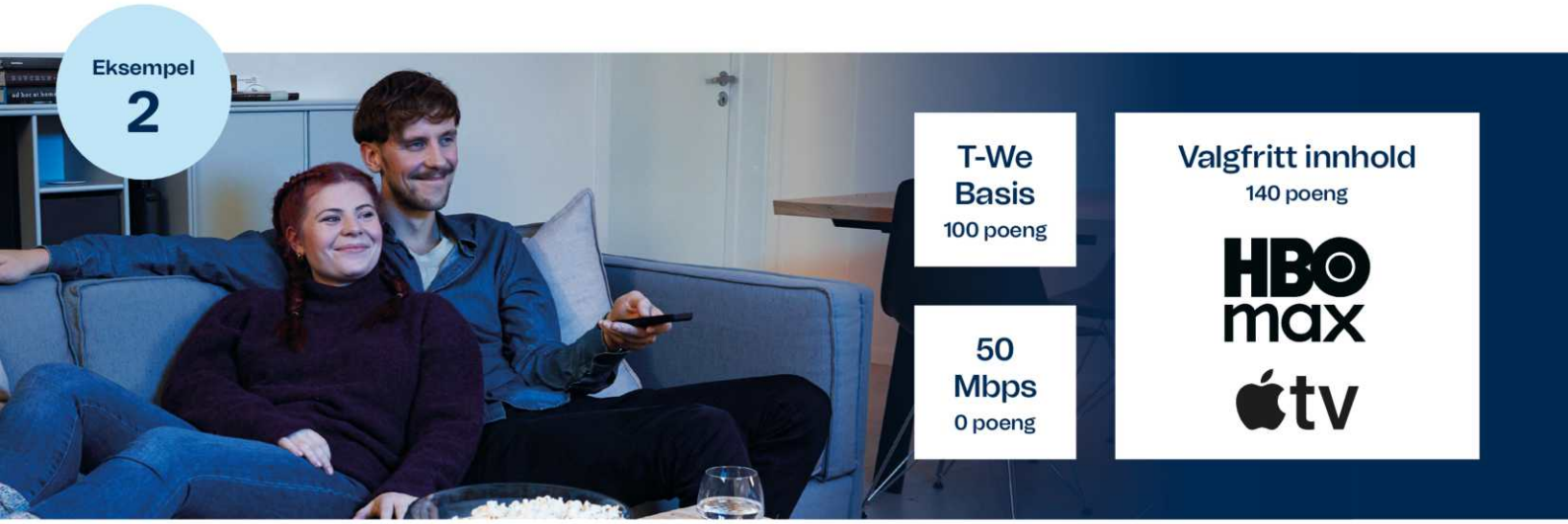
T-We Basis
100 poeng

150 Mbps
40 poeng

Valgfritt innhold 100 poeng

sport · NORDISK FILM + · 2 Sport 1 · 2 Sport 2 · EUROSPORT 1 · EUROSPORT N · Love Nature 4K · Discovery · BBC NORDIC · nickelodeon · nick jr. · nicktoons · HISTORY · BBC NEWS · VOX · 3sat · TLC · 4 · CN CARTOON NETWORK

ESPERVIK DESIGN/MARS 2026/STRÅLFORS



Eksempel 2

T-We Basis
100 poeng

50 Mbps
0 poeng

Valgfritt innhold
140 poeng

HBO max

tv



Eksempel 3

500 Mbps
240 poeng

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I



telenor

Sensitivity: Internal

Roveruds gate 8
v/ Niels Jørgen Søby Pedersen

Fornebu,07.04.2026

Tilbud på nytt fibernett med Frihet S

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet S-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 101 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet S-avtale til alle 101 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (101 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Roveruds gate 8, og kan tilby følgende:

kr

Sensitivity: Internal

Totalpris per husstand per måned: Kr 259

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet S	259,00 kr	per mnd	101	26 159,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader

Produktavtalen FRIHET har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må kunden fortsette å betale på utbyggingsavtalen. Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betalt hele beløpet når produktavtalen sies opp.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 1 327 552,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2026.

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

Alltid på Nett-garanti

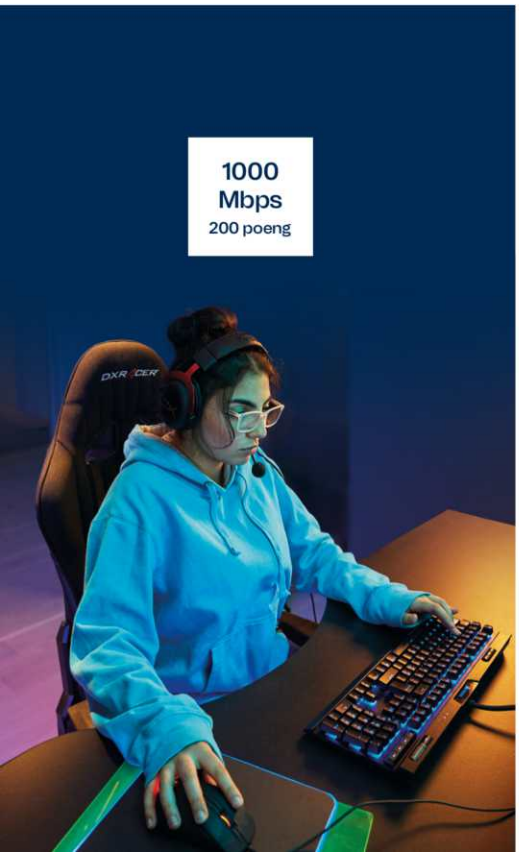
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

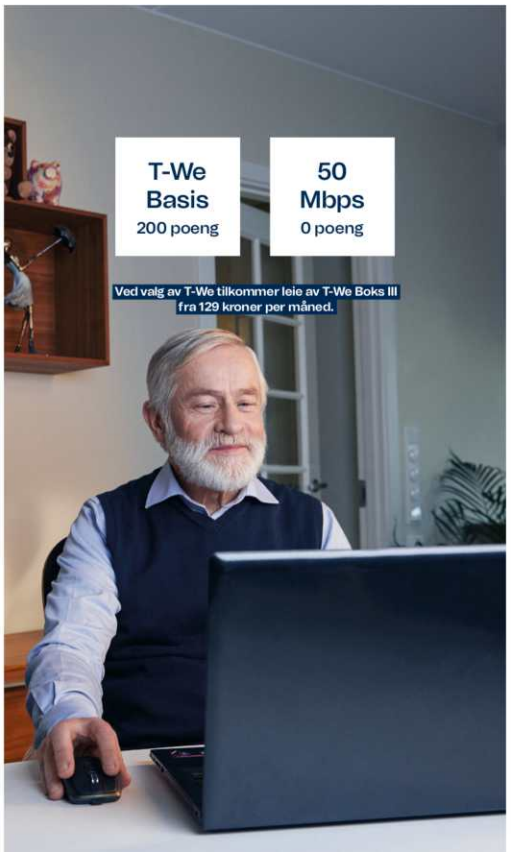
Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







TV- og strømme-tjenesten T-We

Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

Inkluderte strømmetjenester

NRK TV · 2 Play

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



Inkludert i T-We Basis



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3

30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N · 2 Sport 1 · 2 Sport 2

12 poeng

nickelodeon · nick.jr. · nicktoons

6 poeng

Discovery

2 poeng

BBC NORDIC

4 poeng

Disney Channel · Extra Disney Channels

6 poeng

National Geographic · Wild

4 poeng

National Geographic Now

2 poeng

Love Nature 4K

5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

6'eren · History · BBC News · Vox · TLC · 2 Livsstil · VG TV · SF-kanalen · svt1 · svt2 · svt Barn · svt24 · DR 1 · DR 2 · 4 · v2 · yle TV1 · Discovery Science · ID · Animal Planet · History 2 · Natur 1 Kanal · Eurosport Xtra · National Geographic Nature · National Geographic Explore · History HD · Cartoonito · Cartoon Network · Baby tv · DR Ramasjang · CNN · Sky News · CNBC · France 24 · Bloomberg Television · Deutsche Welle · TV5 · Das Erste · tve · 3sat · Aljazeera · Aljazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · TVP Polonia · Rai 1 · RTL · mezzo Live · fashiontv · Heim · MTV · Private Adult Channel · Blue Hustler · Extreme Sports Channel · Sportstv · Trace Sport Stars · Fight Sports · Vision Norge · Kanal 10 · TVL

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

ESPERVIK DESIGN/MARS 2026/STRÅLFORS



T-We Boks III

Vår nye, kraftige multimedieboks gir deg strømmetjenester, TV-kanaler og apper – alt samlet på ett sted. T-We boks III er liten og kompakt, og kan plasseres alle steder du har internett-tilgang.

Den har alt du trenger for å ta strømme- og TV-opplevelsen til neste nivå. Drevet av Android TV gir den tilgang til Google Play og Google Cast, og boksen kan kobles til en Google-konto for å synkronisere innhold på tvers av enheter.

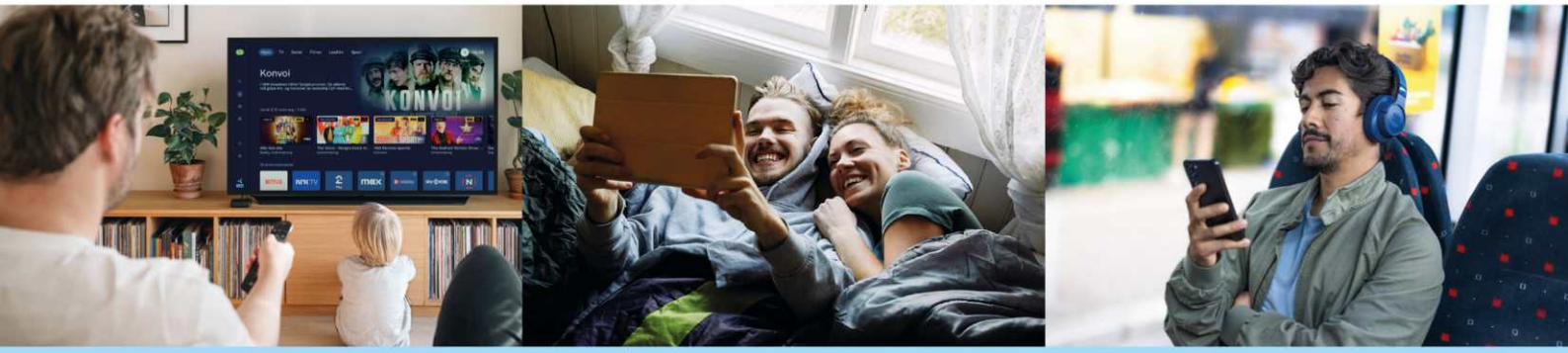
- **Liten og diskret** – plasser hvor som helst i hjemmet, eller ta den med på hytta.
- **Alle strømmetjenester samlet** – forhåndsinstallert for enkel tilgang.
- **Google Play** – få tilgang til apper som f.eks. Spotify, YouTube og Twitch.
- **Førsteklasses 4K HDR** – fantastisk bilde og lyd.
- **Smart fjernkontroll** – med bakbelysning og hurtigvalg.
- **Google Assistant** – stemmestyring for enkel navigering.
- **Google Cast** – strøm direkte fra mobilen via boksen til TV.

Telenor T-We

Lag din egen underholdningspakke med alt innholdet du elsker på ett sted. Velg blant et stort utvalg strømmetjenester og kanaler, og samle dem sammen med dine favorittapper i T-We Boks III.

Underholdning når og hvor du vil

Med T-We får du tilgang til underholdning overalt – enten du er hjemme, på farten eller har ferietid på hytta.



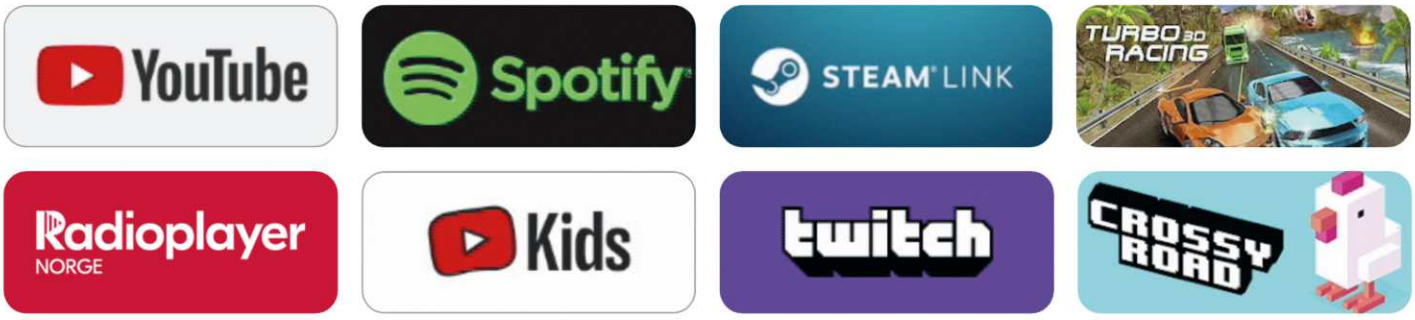
Strømmetjenester

Strømmetjenestene du vil ha – forhåndsinnstallert. Kan endres hver måned, hvis du vil.



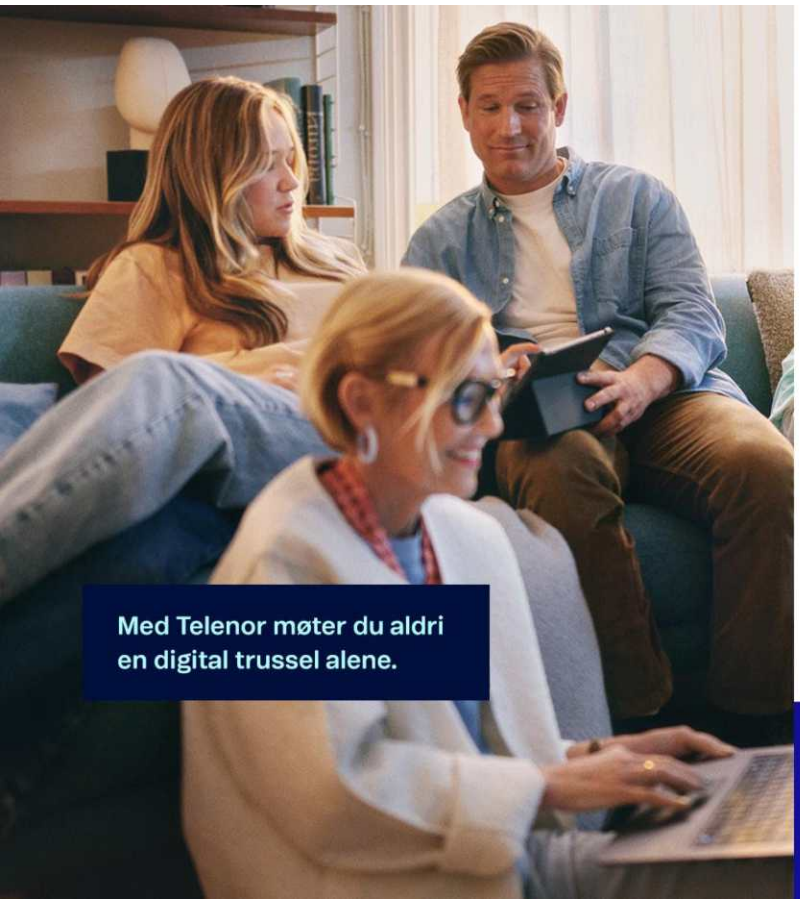
Apper og spill

Last ned dine favorittapper og prøv spill i Google Play. Få tilgang til tusenvis av apper og spill.



TV direkte

Velg blant de største norske kanalene og det beste innen blant annet sport, krim, natur og barneprogram.



Nettvern+

Holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet – alt som skal til er ett klikk på en lenke i en e-post du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et nytt, forsterket sikkerhetsfilter. Det blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettvern+ aktivert er dere tryggere i den digitale hverdagen.

Slik fungerer Nettvern+

Nettvern+ sjekker alltid om nettsider du prøver å gå inn på er trygge

Nettvern+ sjekker og blokkerer lenken dersom den er utrygg

Du og dine surfer tryggere på nett

WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien, WiFi 6E

- Den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Tre frekvensbånd gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk
- Mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterkere

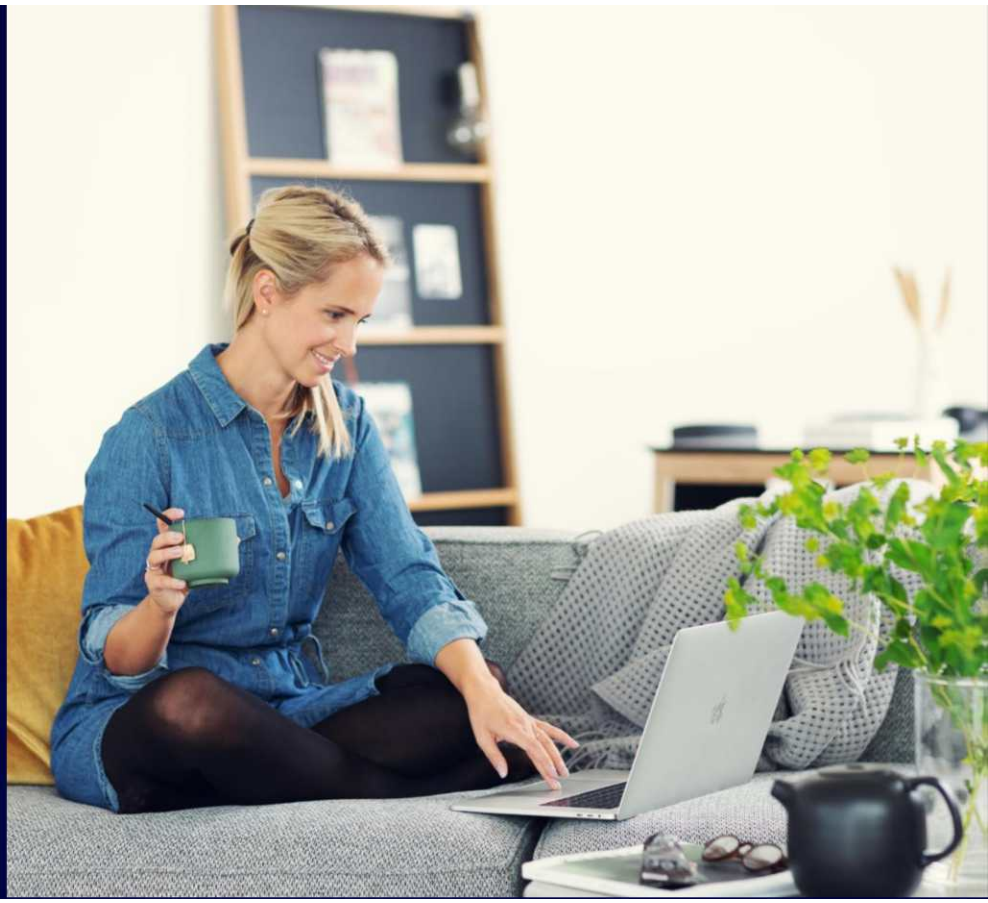


Søndre Åsen KV 1 Borettslag

Tilbud 8. april 202

Etablering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS Nett



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



OBOS Nett

Norsk eier, solid organisasjon

Oslo
- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt
- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



Hovedkontor i Construction City, Oslo

OBOS Nett

Tilbud

1. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS Nett dekker alle etableringskostnader**

Belastes boligselskapet med totalt 229,- per måned, per leilighet inkl. mva.

Tilbudets varighet 60 dager fra dato.

OBOS Nett

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet





OBOS
Nett

Nytt utstyr installeres og kobles opp i alle leiligheter



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

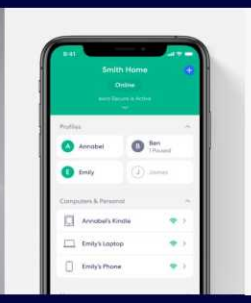
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



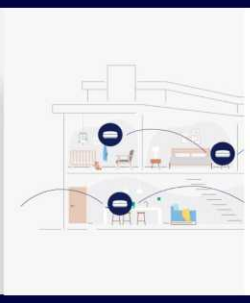
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Ruter for opptil 1000Mbps inkludert til alle



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett står til tjeneste.
Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste 6 mnd. er 1,53 minutter.

OBOS Nett

Rating og kundeerfaringer

Kundeservice og tekniske oppgraderinger er et viktig fokus, og noe OBOS investerer betydelig i. Vi er stolt av stadig økende score og positive omtaler.

Omtaler og erfaringer fra Bytt.no per dato:



Utsjekk fra vårt kundesenter hvor kunde kan gi score fra 0-5 etter kontakt med kundeservice:



OBOS Nett

Eget kontaktpunkt for styret

Styret kan kontakte et dedikert styreteam hos oss ved behov.

- **Telefon:** 21 01 61 52
- **Epost:** styrekontakt@obos.no
- **Åpningstider:**
  Mandag–fredag: 09.00–17.00

I tillegg får styret et vaktnummer hos oss som er betjent 24/7/365.



OBOS Nett

Underholdning & TV - valgfritt

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/tv



allente

strim

RiksTV





Hvis ønskelig kan tilbud på kollektiv TV- tjeneste utarbeides.

OBOS Nett

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- De som vil tegner private abonnement med korte bindingstider
- En stadig økende andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere TV i fellesavtale
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode for fiber og høyhastighets internett
- Mulighet for lavere felleskostnader



Eksempel – aktuell TV kampanje pt. (Allente)



Oppsummert

- Eksisterende fibernett oppgraderes og alle husstander får nytt utstyr
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 24/60 måneder avtaleperiode (tjeneste/investeringer)
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

OBOS Nett



Morten Kristiansen
morten.kristiansen@obos.no
901 43 500

OBOS Nett

Underholdning & TV - valgfritt

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/tv



allente

strim

RiksTV





OBOS Nett

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- De som vil velger private abonnement med korte bindingstider
- En stadig økende andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere TV i fellesavtale
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode for fiber og høyhastighets internett
- Mulighet for lavere felleskostnader




allente
TV og streaming samlet på ett sted

Bli kongen av underholdning

- med TV og streaming fra Allente

Med en TV-pakke fra Allente er du sikret en komplett TV-opplevelse.
Fråts i filmer, serier, sport og nyheter, og se innholdet ditt hvor og når du vil!

Med Allente-appen tar du all underholdningen din enkelt med deg i lomma eller sekken når du skal ut og reise eller slappe av på hytta. Du kan se i Allente-appen opp til 4 skjermer uten ekstra kostnad.

! **Som kunde av OBOS Nett får du våre knallgode TV- og streamingpakker til en super pris, og Viaplay Film & serier og TV 2 Play Basis er inkludert i alle våre grunnpakker.**

Velkommen til Allente!

~~399,-~~

Stream Basic 269,-

kr/mnd

Streamingtjenester:

2 Play · viaplay

4 STRØMMER inkludert

TV-kanaler:



Allente 1 TV boks er alltid inkludert
Allente App alltid inkludert

Pris i fellesavtale: **229,-**

~~499,-~~

Stream Standard 379,-

kr/mnd

Streamingtjenester:

2 Play · viaplay · sky SHOWTIME

4 STRØMMER inkludert

TV-kanaler:



Pris i fellesavtale: **269,-**


Stream Standard
• Stort utvalg av TV-kanalaler, både norske og internasjonale
• Tilgang til ukesarkiv
• Viaplay Film & serier, TV 2 Play, SkyShowtime, BBC Nordic+, og Nordisk Film+ inkludert
• Ta med innholdet ditt på farten
Inkluderte streamingtjenester
TV-kanaler
4 STRØMMER inkludert
Fritt valg kampanje pt.
269,- i 12 mnd
Inkludert TV boks og Allente app
Privat abonnement og kun 12 måneders bindingstid

TV og strømmeboks, Allente 1 strømmeboks inkludert i alle abonnement

Allente 1

- vår nyeste TV- og streamingboks

- Samler TV-kanaler og streamingtjenester på ett sted
- Støtte for Ultra HD, 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill på dekoderen



TV- og streaming-boks

Inkludert i alle abonnement

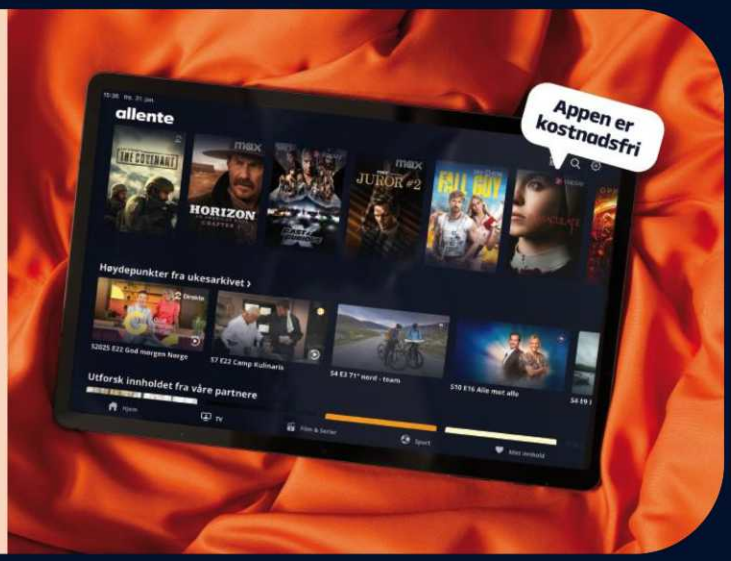


Allente appen er alltid inkludert

Allente-appen

- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Mulighet for å legge til forskjellige tilleggspakker
- Streame hvor du vil med Allente-appen*
- Se på smart-TV, Apple TV, mobil, nettbrett eller laptop
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde

*Stream i EU og EØS



Legg til mer om du vil!

TV 2 Play Premium
Uten reklame

2 Play

Tilgang til ALT på TV 2 Play, inkludert Champions League, La Liga og Eliteserien

Stream sport basic

STREAM SPORT

Vintersport, sykling, tennis, golf, motorsport og fotball!

Stream Viaplay Total

viaplay Total

ALT på Viaplay
•Inkludert Premier League

Max Sport

max Sport

Se verdens største sykkelritt, PGA Touren og alle Grand Slams i tennis. Krever Max Basic eller Standard hos Allente



allente

Fleksibiliteten til Allente Stream.

Se på opptil **4** **skjermer** samtidig!



allente

Allente + Google

Mer enn bare TV

allente

Allente boksen åpner en ny verden

Last ned dine yndlingsapper og bruk Allente 1 boksen som mediasenter i stua!

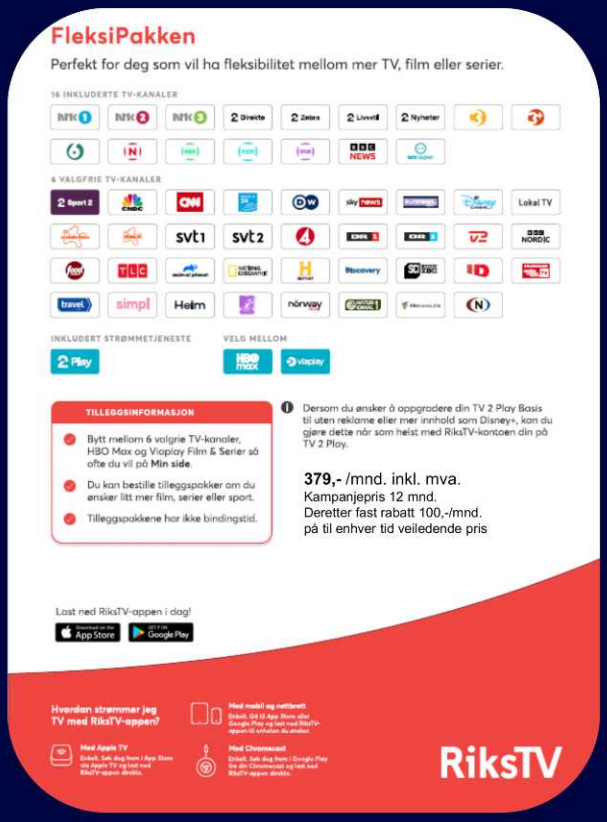


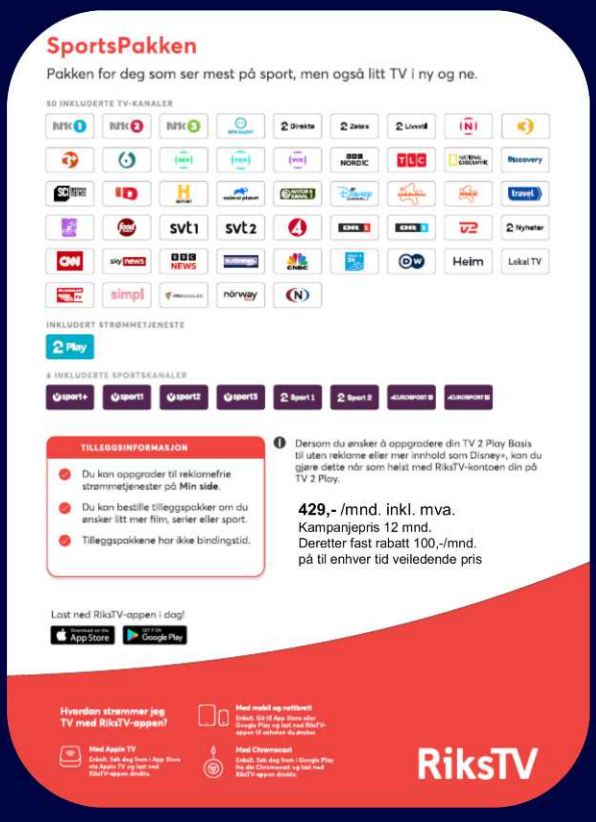
- TV Kanaler
- Musikk
- Spill
- Livsstil apper

allente

RiksTV




FleksiPakken
Perfekt for deg som vil ha fleksibilitet mellom mer TV, film eller serier.
16 INKLUDERTE TV-KANALER
6 VALGFRIE TV-KANALER
INKLUDERT STRØMMETJENESTE
VELG MELLOM
TILLEGGSINFORMASJON
Bytt mellom 6 valgfrie TV-kanaler, HBO Max og Viaplay Film & Serier så ofte du vil på Min side.
Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
Tilleggspakkene har ikke bindingstid.
Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.
379,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris
Last ned RiksTV-appen i dag!
App Store
Google Play
Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?
Med mobil og nettbrett
Med Apple TV
Med Chromecast
RiksTV


SportsPakken
Pakken for deg som ser mest på sport, men også litt TV i ny og ne.
50 INKLUDERTE TV-KANALER
INKLUDERT STRØMMETJENESTE
8 INKLUDERTE SPORTSKANALER
TILLEGGSINFORMASJON
Du kan oppgradere til reklamefrie strømmetjenester på Min side.
Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
Tilleggspakkene har ikke bindingstid.
Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.
429,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris
Last ned RiksTV-appen i dag!
App Store
Google Play
Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?
Med mobil og nettbrett
Med Apple TV
Med Chromecast
RiksTV

StrømmePakken

Passer for deg som ser litt mindre TV, men mer av film og serier.

50 INKLUDERTE TV-KANALER



6 INKLUDERTE STRØMMETJENESTER



TILLEGGSINFORMASJON

- Du kan oppgrader til reklamefrie strømmetjenester på **Min side**.
- Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.

429,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris

Last ned RiksTV-appen i dag!

App Store Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

RiksPakken

Pakken for deg som vil ha et komplett utvalg av film, serier og sport.

53 INKLUDERTE TV-KANALER



7 INKLUDERTE STRØMMETJENESTER



6 INKLUDERTE SPORTSKANALER



TILLEGGSINFORMASJON

- Du kan oppgrader til reklamefrie strømmetjenester på **Min side**.
- Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.

599,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris

Last ned RiksTV-appen i dag!

App Store Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

Tilleggspakker

Er du av typen som aldri kan få nok sport, film og serier, er en tilleggspakke noe for deg.

HBO Max

Se alle sesonger av kritikerroste serier når du vil. HBO Max tilbyr både filmer, dokumentarer og barneinnhold, og kan skryte på seg mengder med kvalitetsinnhold.

Viaplay Film og Serier

Med Viaplay Film og Serier får du et bredt utvalg av både egenproduserte- og internasjonale serier. I tillegg kan hele familien nyte nye filmer og gamle klassikere offline.

Viaplay Total

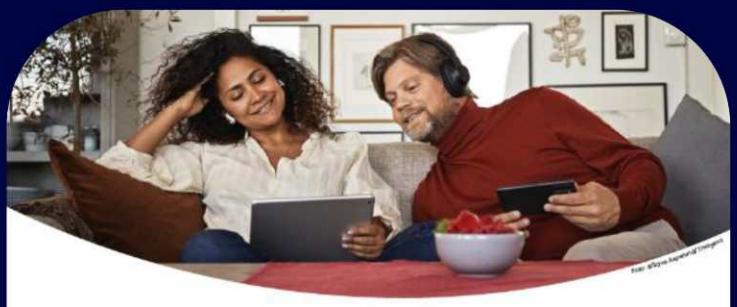
Alle kampene i Premier League, Formel 1 og 2, FA Cup, UEFA Conference League, Engelsk Ligacup, Fighting m.m.

V Premium*

5 rendyrkede Premier League-kanaler, i tillegg til V sport-kanalene og Viaplay Film & Serier. Kan også bestilles som ren strømmetjeneste (Viaplay Total).

*For SMART-boks

Inkludert i RikaPakken
Inkludert i StrømmePakken
Inkludert i SportaPakken
Inkludert i FlekaiPakken



Eurosport

Eurosport1 og Eurosport Norge - kanaler med sykkel, tennis, golf og vintersport

Rikstoto direkte

Intervjuer, analyser og daglig trav- og galoppløp fra inn- og utland.

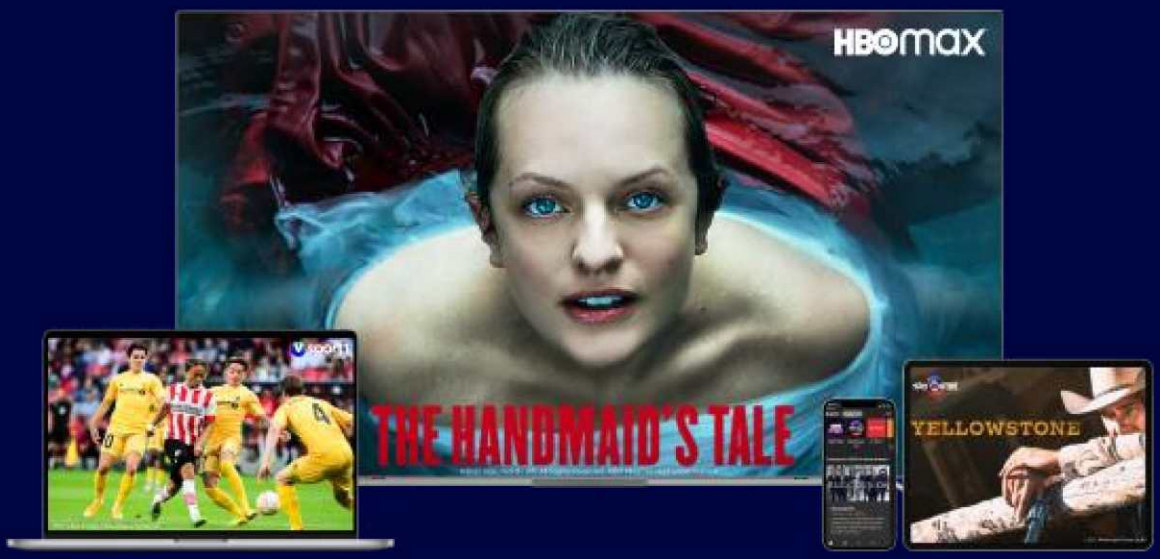
Kjøp av tilleggspakker og endring av abonnement kan gjøres via min side





Ditt innhold på alle plattformer

RiksTV



RiksTV overalt - ikke kun der du har internett (i hele EU), men også via antenne i båten eller på hytta



Se TV i RiksTV app'en på smart TV eller andre strømmeløsninger du allerede har.
Eller du kan bestille strømmeboks eller AppleTV fra RiksTV.



Strømmeboks



AppleTV

Flere nye features på trappene for å levere på kundebehov/ønsker.



TV-modus og skyopptak på strømmeboks

En tradisjonell tv-opplevelse i en moderne strømmeboks – spesielt laget for kunder som ønsker «live først»-opplevelse



Mer «ferskvare»: Kjøpefilm og leiefilm

Kunder får tilgang til leiefilm på alle devicer og kan også kjøpe filmer, som gir tilgang på filmer direkte fra kino-vinduet

Mer TV & Strømming

Har du smart TV, AppleTV eller andre strømmemuligheter kan du velge et abonnement fra Strim.

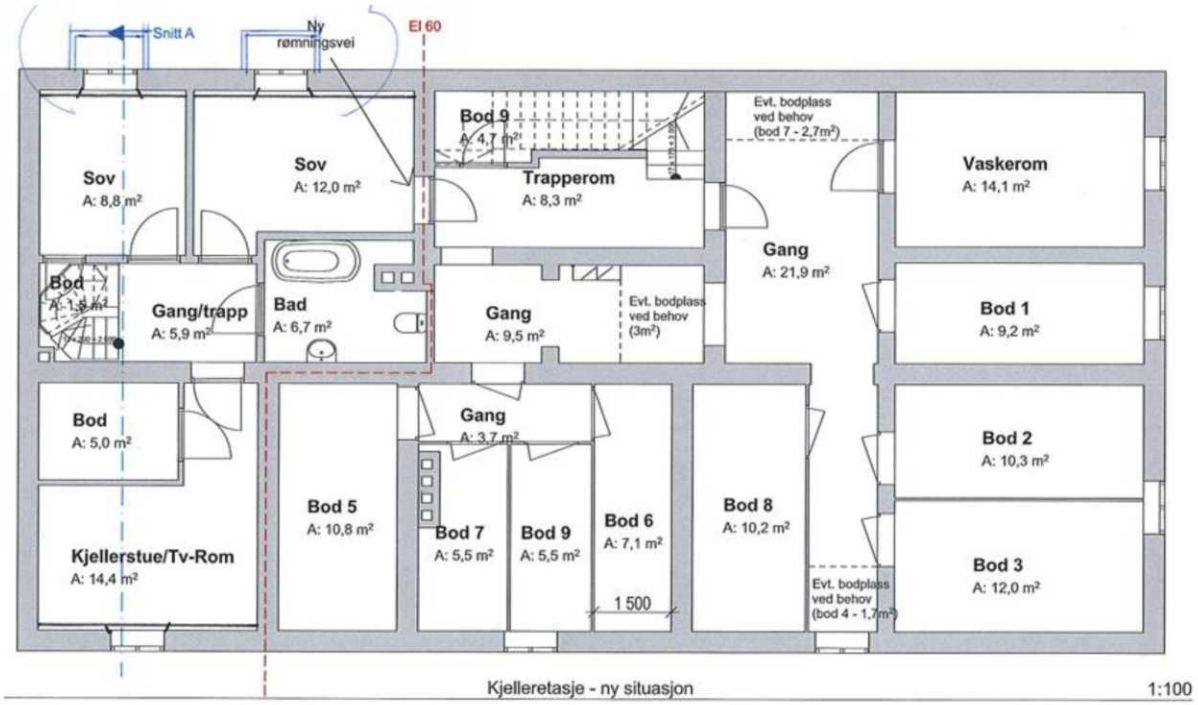
14 dager prøveperiode, og OBOS medlemmer får 10%*

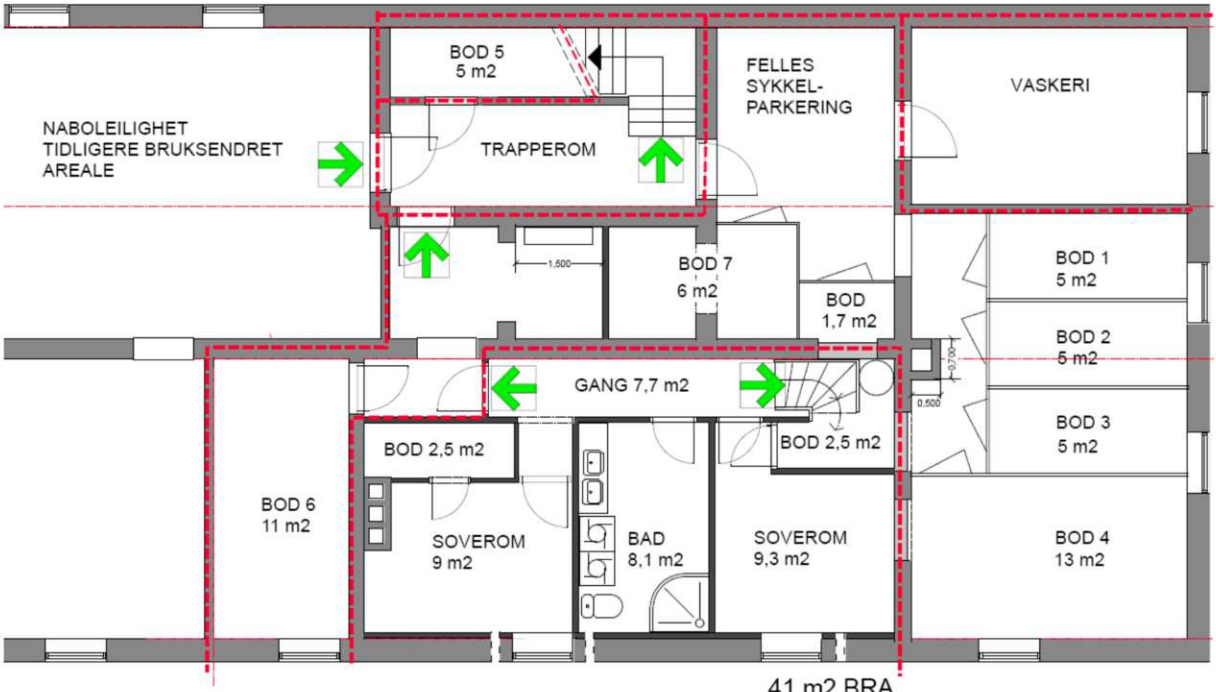
*Gjelder ikke abonnement som inkluderer Sport Premium/Premier League





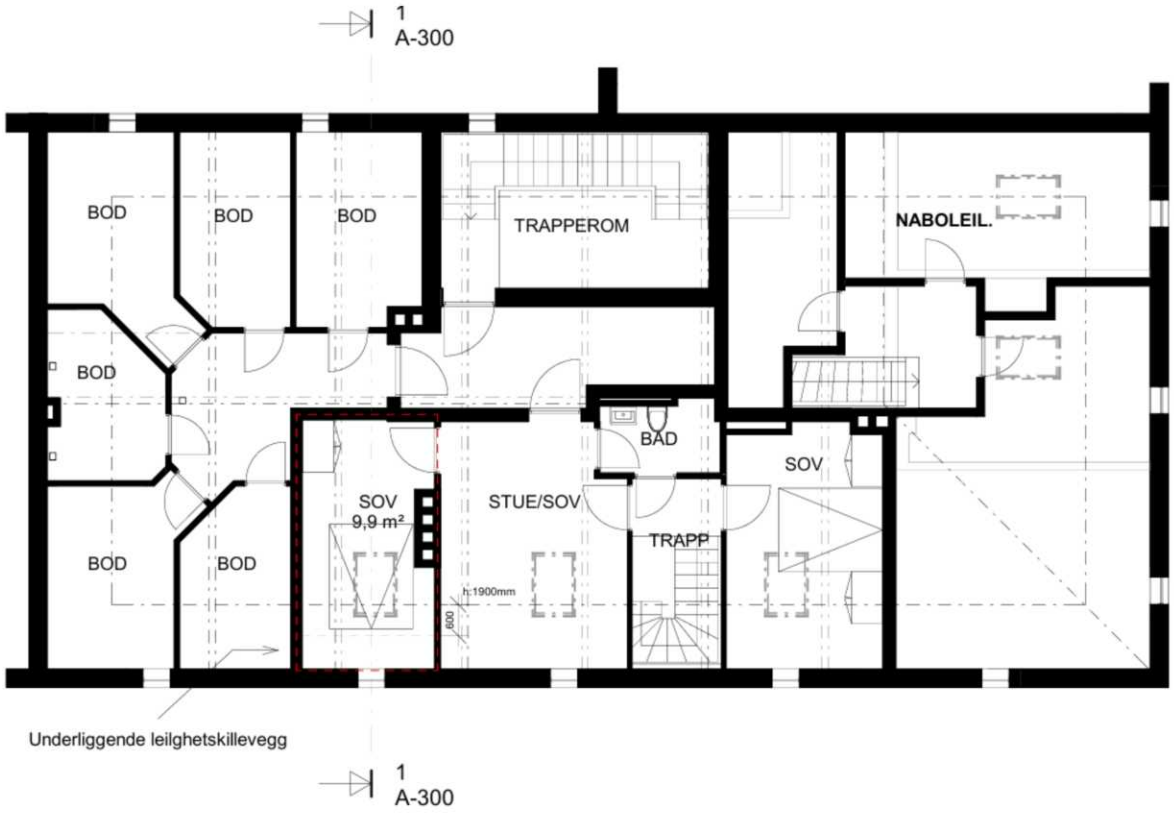
Internett og TV 2027 (oppgradering til Fiberbredbånd) Brl. Søndre Åsen kv.1				
	Telia	**Telenor (Frihet L)**	**Telenor (Frihet S)**	**OBOS Nett**
Kommentar		Raskt bredbånd og innholdsrik TV	Superraskt bredbånd og mulighet for TV	Superraskt bredbånd og mulighet for TV
kr/mnd. pr. husstand	559,-	469,-	259,-	229,-
500 Mbits/s	TV og strømming med 60 poeng	TV og strømming med 100 poeng		
1000 Mbits/s	TV og strømming med 15 poeng		Strømming/Bredbånd (Ikke TV)	Strømming/Bredbånd (ikke TV)
Avtaletid	5 år på produkt	Produktavtale 24 mnd.; Utbyggingsavtale 60 mnd.	Produktavtale 24 mnd.; Utbyggingsavtale 60 mnd.	Produktavtale 24 mnd.; Utbyggingsavtale 60 mnd.
Utstyr	Telia Smart Wifi, Telia Play Box	WIFI Ruter II; T-We Boks III	WIFI Ruter II; T-We Boks III (leie 129,-/mnd.)	Ruter
Fleksibilitet	Pakken kan endres så ofte man vil	Pakken kan endres så ofte man vil	Pakken kan endres så ofte man vil	
Annet	Trygg på Nett trygghetspakke; full oppstartshjelp; Telia Play; Telia Sky	Nettvern+ innkludert	Nettvern+ innkludert	
TV alternativer	TV innkludert. Pakke tilpasses bredbåndshastighet. Mulighet for tilkjøp.	Bredbånd og TV: 500 Mbits/s kombinert med 100 poeng til T-We gir tilgang til de mest brukte kanaler fra NRK, TV2, TV3 og TV Norge. Kun Bredbånd: 1000 Mbits/s. Nettvern+	TV kan velges til. T-We Basis gir 12-14 kanaler Krever leie av dekoder 129,-/mnd. Total sum: 259 + 129 = 388,-	TV-tjeneste kan velges individuelt fra Allente, RiksTV og Strim. Allente eksempel: Som kunde hos OBOS Nett får du nå Stream Standard til 269 kr/mnd*, samme pris som Stream Basic. Med denne pakken får du stort kanalutvalg med de mest populære TV-kanalene og strømmetjenestene TV 2 Play Basis, Viaplay, SkyShowtime og Nordisk Film+ inkludert. * Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.





41 m2 BRA

PLAN KJELLER
NY SITUASJON
FOR GODKJENNING
20.03.2026


1
A-300
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
TRAPPEROM
NABOLEIL.
BAD
SOV
SOV
9,9 m²
STUE/SOV
TRAPP
h:1900mm
600
Underliggende leilghetskillevegg
1
A-300

Kalkyle

PZ SERVICE AS

25.03.2026

Prosjekt : Søndre Åsen KV 1
Kunde Sameiet
Att: v/ Nils Jørgen Søby
Adresse:
Notat: Skifer i sand, kantstein og skifertrapp øvre område

PZ Service as
Brynsveien 3
0667 Oslo

MENGDE	ENHET	DETALJER	ENHETSPRIS	LINJETOTAL
		Grunnarbeider før skiferlegging, inkl kanstein		
1	rs	Rigg og drift, Maskintransport, kabelpåvisning og administrasjon	42000,00	42 000,00
1	rs	Sikring av anleggsområdet med gjerde og skilt	14400,00	14 400,00
70	tim	Gravemaskin	1260,00	88 200,00
200	m2	Geoduk kl.2	29,00	5 800,00
55	lm	Gatestein granitt 10x10	420,00	23 100,00
1	rs	Demontering av gatestein for gjenbruk	5400,00	5 400,00
20	m3	Pukk 20-60	705,00	14 100,00
15	m3	Steinsand	595,00	8 925,00
1	rs	Betong B30	7200,00	7 200,00
110	lm	Setting av kantstein	235,00	25 850,00
170	m2	XPS300 50mm isolasjon	202,00	34 340,00
6	lass	Bortkjøring av masser	3900,00	23 400,00
1	rs	Interntransport anlegg	14400,00	14 400,00
20	tim	Hjelpemann anlegg	780,00	15 600,00
		Skifer arbeider		
152	m2	Lys oppdal brudd, lagt i settesand og fuget med fugesand	2 850,00	433 200,00

1	rs	Liten skifertrapp, 3 trinn, bredde 1200mm, med støpte vanger (tilsvarende utførelse som større trapp nede)	18500,00	18 500,00
1	rs	Drift og avfallshåndtering skiferarbeider	32000,00	32 000,00

Rabatt	
Netto	kr 806 415,00
Avgift	kr 201 603,75
SUM	kr 1 008 018,75

Kontakt informasjon
Kristen Hartvig
Prosjektleder & Anbud PZ Service as
Mail:kristen@pzservice.no
TLF 977 74 624





PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Nordpolen skole, auditorium i 2 etg..

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 27 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 29 stemmeberettigede.

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

I anledning sak 5.1 ble telia og obos nett gitt talerett.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Arne Strand valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 377500

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om gjeldene husordensregler

Vedlagt følger siste versjon av husordensreglene.

Vedtak:
Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av fibernett i borettslaget og valg av OBOS Nett som nettleverandør

Borettslaget har i dag en hybridfiber-løsning (HFC) hvor det er ført fiber frem til borettslaget og det benyttes koaksialkabel (coax) internt i borettslaget. Overgang fra koaksialkabel (coax) til ekte fiber (FTTH - Fiber to the Home) innebærer å bytte ut gamle kobberkabler med lysledere av glass for langt høyere hastighet, symmetrisk opp/ nedlasting og bedre stabilitet. Mens coax/hybridfiber (HFC) deler kapasitet med naboen, gir ren fiber dedikert båndbredde direkte til boligen.

Borettslaget har t.o.m. januar 2027 en avtale med Telia. Det har vært en del klager på dagens løsning. Det har også blitt fremmet ønske om høyere netthastighet og bedre stabilitet i nettet. En overgang til fiber vil løse dette.

I dag har vi en kombinert bredbånd/TV løsning. Det er ikke alle beboere som ønsker TV, men må allikevel betale ekstra for en pakke som inneholder TV. Mange av borrettslagets beboere er dog brukere av dagens TV tilbud.

Styret opplever dagens løsning fra Telia som dyr og har tatt initiativ til å forhandle ned dagens pris uten at dette har ført frem.

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører om etablering av fiber. Fra Telia har vi fått et tilbud om bredbånd/TV. Fra Telenor har vi fått tilbud på tre forskjellige alternativer som

kombinerer bredbånd/TV med forskjellig fokus på hver av delene. Fra OBOS Nett har vi fått et tilbud om etablering av bredbånd. Dog er det her også en mulighet for å kjøpe TV privat.

Dokumentasjon for tilbud fra alle tre leverandører er vedlagt. Andre fibernettleverandører har også blitt kontaktet, men vi har ikke mottatt tilbud fra andre.

Hvis OBOS Nett eller Telenor velges er vi bundet i fem år til avtalen for den del som gjelder fiberinfrastruktur. For eventuelle tilleggsprodukter/tjenester som f.eks. TV er vi bundet i 2 år.

Velger vi Telia er vi bundet i 5 år, både når det gjelder fibernettinfrastruktur og tilleggsprodukter/tjenester.

Styret har valgt ut to tilbud/alternativer fra hhv. Telenor og OBOS Nett som vi ber generalforsamlingen stemme over. Tilbudet fra OBOS Nett er et rent bredbånds tilbud, hvor det som privat person er mulig å tilkjøpe TV. Telenor tilbudet er en kombinasjon av bredbånd og TV.

Vedtak:
Obos nett vedtatt med 20 stemmer mot 4.

Det blir fremmet protokolltilførsel om at det er ønskelig at besparelsen kommer som besparelse på felleskostnadene.

5.2 Søknad om utbygging av kjeller i Kyrre Grepps gate 20, H0102

Forslagsstiller Kristian Leiknes Nag og Maren Køhn

Etter å ha bodd i borettslaget i snart seks år, hvor Kristian også har sittet i styret i flere av dem, søker vi nå om å få bygge ut vår 1. etasje ned i kjelleren. Per nå har vi ett soverom, og vi ønsker og trenger flere soverom med tiden, og badet er på 2,5 kvm, derav ønsker om nytt bad. Prosessen startet tilbake i august 2024 og var oppe til generalforsamlingen i fjor. Grunnen til at vi nå fremmer nytt forslag, er at vi på nytt har inngått **dialog med alle naboer, som har gjort at vi har kommet frem til en løsning med ingen innsigelser fra naboer**. Utbyggelsen reduseres til å være på rundt 41 kvm BRA, og noen få naboer mister til sammen 15 kvm bod, mens resten er gangareal og egen bodplass som blir innbygd i kjeller.

Vi er eneste oppgang med eget vaskerom for oppgangen i kjelleren, og det består. Felles sykkelparkering i kjelleren vil også bestå. Vi er en hjørneoppgang med nærmere 190kvm i grunnflate, og har da større grunnflate enn andre oppganger, og har derfor mye fellesareal og bodplass.

Alle papirer og det generelle og formelle rundt søknaden som kommer frem av regler for utbyggelse i Morellgården er i orden. Utbyggelsessaker blir til vanlig kun behandlet av styret. Men det er på grunn av ordlyden i retningslinjene for utbygging punkt 1.2 hvor det står at «unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller» at denne saken nå tas opp. I denne saken mener styret det er mest riktig at det er generalforsamlingen som bestemmer om dette unntaket kan skje, grunnet de andre utbyggelsene i oppgangen.

Fordeler ved utbyggelse for borettslaget:
- Borettslaget får en styrket økonomi med en enkeltutbetaling på kr 410 000.
- Borettslaget får årlig økte felleskostnadsinntekter på ca kr 25 000.
- Borettslaget fortsetter å være en attraktiv plass å bo med ulike størrelser på leiligheter tilpasset ulike livssituasjoner.

Forslaget som stemmes over omhandler kun denne utbyggelsen, og ikke andre fremtidige utbyggelser.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.3 Legging av skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået

Forslag fra Sigbjørn Willemsen

Bakgården fikk et skikkelig løft i 2019 med en oppgradering av plantebed, platting, renner, asfalt, kanter, ny møblering, skiferheller m.m.

Det ble gjort en vurdering i prosessen den gang om å sløyfe skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået og heller benytte grus her.

Den opprinnelige lyse overflategrusen er med årenes løp nå blandet ut med den underliggende grove singelgrusen. Grusen flyter ut over trapper og bed, og krever stadig kosting og vedlikehold. Kantene blir fort overgrodde. Ved flytting av utemøbler blir det spor og hull i grusen som foringer brukbarheten av det øvre nivået ytterligere.

Det bes om at styret undersøker og henter inn tilbud på å fullføre landskapsprosjektet med tilsvarende skiferheller og kantsten tilsvarende som på det "nedre" nivået ved gressplenen.

Vedtak:
Skifer eller annen oppgradering av bakgården skal utredes nærmere og legges frem på neste generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Leiknes Nag og Christian Bryhn Nøstvik

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Niels Jørgen Søby Pedersen og Liv Unni Naalsund

Vedtak:
Kristian Leiknes Nag og Arne Mathias H. Strand ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Asbjørn Myrvold

Vedtak:
Karoline Skogen Nielsen velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster har vært valgkomite for 2025-2026.

Vedtak:
Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster ble valgt for ett år til.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1852

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Arne M.H. Strand
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Liv Unn Naalsund
Varamedlem, Karoline Skogen Nielsen

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Arne Mathias Halvorsen Strand (sign.)	10.06.2026

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.11.2006. Endret av generalforsamlingen 22.05.2008. Endret i styremøte 15.05.2013, styremøte 10.09.2013, styremøte 04.11.2014, generalforsamling 06.06.2017, styremøte 20.06.2018, styremøte 06.04.2022, generalforsamling 22.03.2023 og generalforsamlingen 24.03.2025.

1 Generelt

1.1 Bakgrunn

Borettslaget består av én bygning med 13 oppganger, som hver har tre etasjer i hver oppgang, samt kjeller og loft. I borettslagets vedtekter, punkt 7.3, er det åpnet for utbygging mot kjeller og loft. Følgende retningslinjer vil inngå som en del av kontraktsforholdet for utbygging mot kjeller og loft for den enkelte utbygger.

1.2 Prinsipper og ansvarsbegrensning

I hver trappeoppgang kan én av leilighetene i første etasje utvides ved at kjelleren under leiligheten bygges ut så fremt arealene anses som egnet for dette av styret. Unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller. Beboere som ønsker å bygge ut må også ha bodd i borettslaget i minst ett år før søknad kan godkjennes.

Det er kun kjellerarealer som ligger direkte under egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Dersom flere andelseiere i samme etasje ønsker å bygge ut, vil tillatelse bli gitt til den som har lengst ansiennitet, forutsatt at søknaden er komplett og vilkårene for tillatelse for øvrig er oppfylt.

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Borettslaget har intet ansvar for at kjellerarealene er egnede for utbygging. Det er utbygger og dennes etterfølgere som alene må bære konsekvensene ved grunnforholdene, stråling, radon-påvirkning og lignende. Slike forhold vil ikke kunne kreves utbedret av borettslaget. Borettslaget kan heller ikke holdes økonomisk ansvarlig for slike tilfeller. Utbygger plikter å informere kjøpere om dette ved salg av egen andel.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

2 Byggeprosessen – formelle og praktiske forhold

2.1 Før bygging kan starte

2.1.1 Godkjenning fra styret

Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller må først søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges:

(i) tegninger med plan for kjelleretasje og overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde.

(ii) fremlegge kopi av nabovarsel til samtlige naboer, herunder nevntes aksept jf. punkt 2.1.2.

2.1.2 Nabovarsel

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til øvrige i samme oppgang. I varselet skal det informeres konkret om utbyggingen. Tegninger som nevnt under punktet 2.1.1 skal vedlegges. Nevnte naboer må underskrive på at de ikke har innsigelser mot utbyggingen ut fra forelagte tegninger. Underskriftene og eventuelle innsigelser skal overleveres styret. Naboer kan også sende innsigelser eller kommentarer direkte til styret. Styret kan godkjenne søknader til tross for innsigelser, så sant styret mener innsigelsene ikke er relevante i forhold til retningslinjene eller at de endrer utbyggingens omfang eller detaljering.

2.1.3 Søknad om byggetillatelse

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging må selv søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse mv. Slik søknad kan ikke fremsettes før styret har gitt godkjennelse.

2.1.4 Byggherre

Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter som byggherre. Byggherren står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

2.1.5 Ansvarshavende / utførende

Andelseieren, som byggherre, må selv fremskaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for utbyggingen. Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadspliktige arbeider til PBE. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov. Ved opprettelse av bad eller toalett bes utførende firma sette seg grundig inn i borettslagets veileder for utskifting av soilrør.

2.1.6 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og til erstatning ved eventuelle skader, må utbygger enten:

a) stille et depositum på kr 100.000 overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til konto som borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før styrets endelige tillatelse kan gis; punktet 2.1.8. Renter på depositumet tilfaller andelseieren.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

b) få utstedt bankgaranti fra bank eller finansinstitusjon i Norge, til fordel for borettslaget, på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Garantien skal utformes som en selvskyldnergaranti.
Depositumsbeløpet tilbakebetales eller bankgarantien kanselleres når ferdigattest foreligger. Dog vil krav som følge av eventuelle skader på borettslagets eiendom komme til fradrag så fremt disse ikke er utbedret og alle forpliktelser som påligger utbygger etter retningslinjene og avtalen om utbygging er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at nevnte beløp ikke representerer en øvre grense for utbyggers ansvar.

2.1.7 Gebyrer
Andelseier må dekke alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene. Forretningsfører beregner et gebyr i forbindelse med utvidelse av leilighet etter utbygging. Gebyret skal dekkes av andels-
haver.

2.1.8 Byggestart
Byggearbeidene kan først starte etter særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Arbeidene kan ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Styrets skriftlige tillatelse gis ikke forut for mottak av;

(i) kopi av søknad om tillatelse med underbilag til Plan- og bygningsetaten

(ii) kopi av igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser og uttalelser

(iii) dokumentasjon på at innbetalt depositum på kroner 100.000 eller at bankgaranti er stilt jf. punktet 2.1.6

(iv) Styret skal godkjenne oppmåling og tegninger utført av utbyggers arkitekt som grunnlag for fastleggelse av kjøpesum. Tegning skal vise BTA (bruttoareal) av måleverdig areal. Bruttoarealet er boenhetens fulle areal, medregnet ytterveggene (ref. NS3940). Dersom arealet senere viser seg å være større enn tegningene viser har borettslaget krav på kjøpesum for arealavviket.

(v) ett eksemplar av avtale om utbygging undertegnet av andelshaver og styret

(vi) plan for finansiering av utbyggingen, herunder kostnadskalkyler

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering
Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

2.2.2 Praktiske forhold
Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler og leiekontrakt. Denne skal være til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.
Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på borettslagets fellesområder. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere. Borettslagets områder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets områder i forbindelse med utbyggingen. Styret kan gi tillatelse til transport i forbindelse med absolutt nødvendig av- og pålessing av kortvarig karakter. Bestemmelsen gjelder også for innleide håndverkere, noe byggherre plikter å orientere om og tilse at etterleves. Utbyggingsarbeider må skje i samsvar med ordensreglenes bestemmelser om stilletider og lignende.

2.2.3 Ansvar for skade
Andelseier, som utbygger, er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på borettslagets og tredjemanns eiendom. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap. Utbygger plikter straks å reparere ødeleggelser og yte erstatning.

2.2.4 Krav om standard
Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal, så vel innvendig som utvendig, være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide håndverkere skal være autoriserte og arbeidene skal utføres forskriftsmessig. Styret skal orienteres om oppføring i merverdiavgiftregisteret.

Utbygger skal selv dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

Utbygger skal selv sørge for å kontakte installatør av borettslagets alarmanlegg (Midt- Telemark Brannservice) for å få installert ekstra detektorer og oppdatert branntegninger (O-plan) til oppgangene. Utbygger dekker kostnadene dette medfører.

2.2.5 Fellesarealer
Ved utbygging av areal brukt til felles oppbevaring og tørkeloft, må styret i hvert tilfelle vurdere arealets nytteverdi. Visse fellesområder, boder og lagerrom disponeres av borettslaget i fellesskap eller av styret. Dette omfatter: vaskerier i NK4 og KGG16, hobbyrom i HNH23, portner-bod i RG6 og styrets bod i RG10.

Resterende areal i fellesområder må etter utbygging ha tilstrekkelig sirkulasjon av luft slik at det ikke dannes kondens med fare for soppdannelse. Ventiler og luftekanaler i vinduer og over boddører skal holdes åpne.

2.2.6 Flytting av boder

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren eller på loftet skal utbygger besørge dette utført samt dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og eventuell nybygging. Opprinnelig størrelse skal i utgangspunktet beholdes for de nye bodene. Styret kan ikke godkjenne reduksjoner i bodstørrelse dersom bodeier motsetter seg dette på saklig grunnlag. Styret kan ikke godkjenne reduksjon av bodareal dersom boden blir mindre enn 5 m2. Ved reduksjon av bodstørrelse skal utbygger kompensere eier av boden med samme m2 pris som betales for fellesareal til borettslaget, fastsatt av uavhengig takstmann.

Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk atkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter. Flytting av boder må varsles bodeierne i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Rør og ledninger

Ved utbygging av kjeller og loft må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier den aktuelle enheten som sådan, inkludert den utbygde kjelleren. Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte. Eventuelle endringer av verdien ved andelen ved omsetning tilkommer utbygger.

2.3.2 Økning av felleskostnader

Månedlige felleskostnader skal økes med kr 50,- pr m2 utbyggbart areal iht. punkt 2.1.8. Bestemmelsen eller endringer i beløp etter styrevedtak får ikke tilbakevirkende kraft for leiligheter som allerede er bygd ut eller har inngått kjøpekontrakt med styret.

2.3.3 Engangsvederlag for erverv av fellesareal

Prisen per bruttokvadratmeter areal er pt. kroner 10 000,-. Prisen indeksreguleres etter "prisindeks for brukte boliger" (SSB) hver januar måned etter at denne indeksen oppdateres for 01. kvartal. Engangsvederlaget forfaller til betaling innen 14 dager fra avtale om arealkjøp inngås med styret.

2.3.4 Beregning av kjøpesum

Generalforsamlingen vedtok 22.03.2023 at ved kjøp av fellesareal for utbygging av loft/kjeller skal det ved beregning av kjøpesum gjøres fratrekk for egen bod på maks 5 m2 uavhengig av faktisk størrelse på boden som andelseier disponerer på tidspunktet.

2.4 Andre forhold

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

2.4.1 Frist for ferdigstillelse
Utbyggingsprosjektet skal ferdigstilles innen 18 måneder fra avtale om kjøp av areal er inngått med borettslagets styre, dog innen 12 måneder etter utbygging er startet.

2.4.2 Utbygging blir ikke gjennomført
Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet. Alle kostnader i så henseende belastes andelshaveren. Manglende ferdigstillelse vil bli betraktet som mislighold av den alminnelige leiekontrakten og vil kunne lede til oppsigelse av leieforholdet.

2.4.3 Fraflytting før ferdigstillelse
Ved realisasjon av andelen før ferdigstillelse vil erverver tre inn i avtaler som solidarisk ansvarlig med opprinnelig utbygger. Alle forpliktelser, faktiske som økonomiske, som hviler på opprinnelig andelshaver vil også erververen måtte svare for. Erverver må særlig godkjennes av styret. Andelshaveren som opprinnelig fikk styrets godkjennelse til utbygging, forblir ansvarlig for utbyggingen.

2.4.4 Befaring
Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstillelse.

2.4.5 Senere økonomisk ansvar
Utbyggingen må ikke påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

3 Loftutbygging – analogisk anvendelse

3.1 Regler til anvendelse for loftutbygging
Retningslinjene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for loftutbygging.

3.2 Tilleggskrav for loftutbygginger

3.2.1 Tillegg til punkt 2.1.1
For loftutbygginger kreves i tillegg tegning av planlagt takkonstruksjon for isolering og lufting. Se punkt 3.2.2 for detaljer.

3.2.2 Takkonstruksjon
Taket skal konstrueres med tilstrekkelig isolasjon og lufting for å unngå dannelse av istapper på vinteren og råtedannelse ved kondens i takkonstruksjonen. Styret krever tegning med forklaring på hvordan taket skal bygges opp med isolering, lufting, lekting og kledning. Tegning skal utføres av kvalifisert person, arkitekt eller RIB.

3.3 Utbygging av loft med takterrasse

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: -5,5 cm

Generalforsamlingen vedtok 11.05.2011 å tillate etablering av takterrasser under nærmere retningslinjer gitt av styret.

Det er kun tillatt å etablere takterrasser inn mot bakgård. Styret skal godkjenne utforming av takterrassen før søknad sendes til bygningsmyndighetene, og skal omfattes av rammetillatelse før det gis skriftlig tillatelse til utbygging jf. punkt 2.1.8. Takterrassene skal utformes slik at de ikke er synlige fra bakkeplan. Utbygger må selv sørge for nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene.

Utvidet vedlikeholdsplikt for takterrassen skal tinglyses som særlig heftelse på andelen i Grunnboka, og skal også omfatte følgeskader ved manglende vedlikehold/feil konstruksjon.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0,75 cm

Utskifting av vann og avløpsstammer Rehabilitering av enkelt våtrom i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1

Borettslaget har nedfelt i ordensreglene at hver enkelt andelseier pålegges å skifte ut gamle vertikale vann og avløpsrør når kjøkken og / eller bad skal pusses opp. Pålegget kommer som en følge av et vedlikeholdsansvar felleskapet har i forhold til lovverket om å ivareta felles vann og avløpsledninger.

I den forbindelse utarbeidet styret en retningslinje for oppussing av bad og kjøkken.
På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet et forslag til revidering av kravspesifikasjonen for individuell rehabilitering/modernisering av bad og utskifting av vann og avløpsstammer på bad og kjøkken.

Dette er krav og anbefalinger som den enkelte andelseier må følge. Dette for at boligselskapet skal ivareta sitt vedlikeholdsansvar og for at andelseier eventuelt skal slippe å rehabilitere våtrom på nytt ved et eventuelt kollektiv utbedringstiltak på røranlegg i boligselskapet, dvs. utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem stoppekran i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil medføre total rehabilitering av baderommene. Andelseiere med nye rehabiliterte bad vil uansett bli berørt ved en eventuell felles rehabilitering selv om eget bad ikke skal totalt rehabiliteres.

Det er svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabilitere bad, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeidet, slik at nødvendige utskiftinger på fellesanlegg blir utført i henhold til nedenstående retningslinjer. Våtrom og kjøkken i boligselskapet har flere ulike løsninger og beskrivelse under er gitt på generelt grunnlag.

På generalforsamling 22.03.2023 ble følgende sak behandlet:

5.2 Utskifting av soilrør (vann- og avløpsrør)
Borettslaget har nedfelt i ordensreglene at hver enkelt andelseier pålegges å skifte ut gamle vertikale vann og avløpsrør når kjøkken og/eller bad skal pusses opp. Pålegget kommer som en følge av et vedlikeholdsansvar felleskapet har i forhold til lovverket om å ivareta felles vann og avløpsledninger.

I den forbindelse utarbeidet styret retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente pristilbud fra 3-4 rørleggerfirma for utskifting av soilrør i borettslaget. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med det firmaet som anses for best egnet til å utføre jobben for borettslaget. Andelseierne skal som hovedregel ved utskifting av soilrør benytte seg av dette firmaet. Kostnader til skifte av soilrør dekkes av borettslaget, jf. Retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken. I det

tilfelle en andelseier benytter en annen aktør, dekkes kostnader tilsvarende borettslagets faste avtale. Andelseier må i det tilfelle selv dekke særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten som følge av bruk av annen aktør.

Enstemmig vedtatt

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Borettslaget har vedtatt at andelseier får refundert kostnadene rundt de elementene som tilhører felleskapet. Det vil si kostnaden til selve utskiftingen av avløpsrøret inklusive sluk og gjennomgående vannrør inklusive stoppekran til leiligheten. Refusjonen skal også dekke kostnader knyttet til arbeidet med de- og remontering av himling i leiligheten under.
Alle andre kostnader vil være for andelseiers regning.

Forutsetningene for refusjon av utlegg er at underliggende punkter er oppfylt.

Styret skal varsles av andelseier i god tid før arbeidet igangsettes.
Varslingen til styret skal minst inneholde:

- Kort beskrivelse av arbeidets omfang
- Oppgave over valgt entreprenør
- Tidspunkt for oppstart av arbeider og antatt ferdigstillelse
- Skriftlig bekreftelse på at søknad til Plan og Bygg vil utarbeides og sendes inn
- Skriftlig bekreftelse på at berørt nabo under er informert
- Skriftlig bekreftelse på at alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. er varslet med oversikt over hvilke tidsrom vannet blir avstengt.

Gjennomføring

- Skriftlig tilbud fra borettslagets samarbeidene rørlegger skal innhentes i tillegg til eventuelt konkurrerende tilbud fra andre autoriserte bedrifter
- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet. Igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes. Søknad om ferdigattest skal leveres omgående etter fullført arbeid.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 07.00 og 17.00. Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl 08.00.
- Søknadspliktige tiltak i våtrom krever at andelseier som tiltakshaver besørger et godkjent foretak med ansvarsrett for gjennomføring av uavhengig kontroll iht. krav i saksforksriften til Plan- og bygningsloven.
- Komplett dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten) over gjennomføring av arbeidet skal oversendes til styret.

TEKNISKE VILKÅR

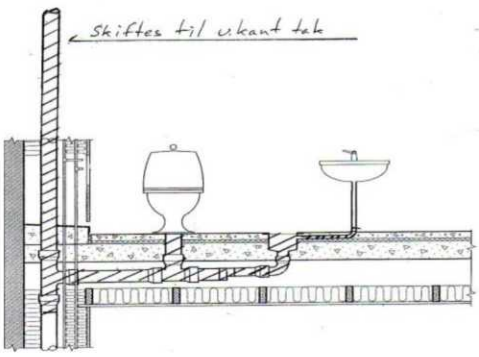
Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre.

Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, **og det er viktig og nødvendig at andelseier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet**.

Det er i utgangspunktet ulike baderomstyper og planløsninger i leilighetene. I tillegg til at det mest sannsynlig er bygget om mye opp igjennom årenes løp. Prinsippene for rehabiliteringen vil bli den samme. Det ser ut til at alle leiligheter originalt har egne vann- og avløpsstammer på kjøkken og bad.

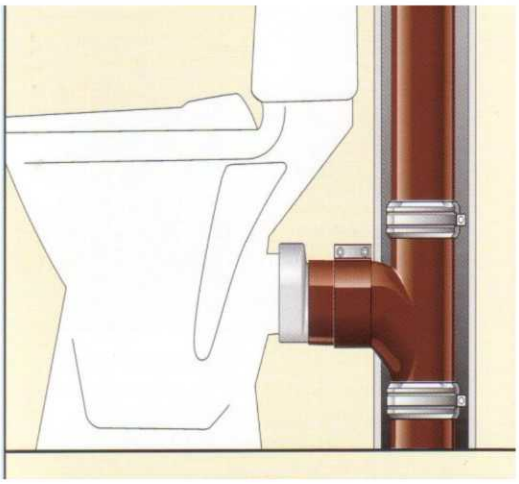
Prinsipp for bytte av rør for avløp og vann gjennom egen leilighet

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet.
    - På bad inklusive grenrør til klosett og sluk, samt skifte av sluk.
    - På kjøkken byttes tilsvarende inklusive grenrør/avstikkere til kjøkkenbenk.

	De skraverte delene av avløpsrørene på skissen må skiftes ut. Tilsvarende gjelder for kjøkken inklusive grenrør til kjøkkenkum. Vann og avløpsrør skiftes fra tak hos nabo under, opp til tak i eget bad / kjøkken slik det er illustrert på figuren til venstre. ***NB! Dette er en illustrasjon. Rørlegger må alltid vurdere behov og løsninger selvstendig for den enkelte leilighet.***

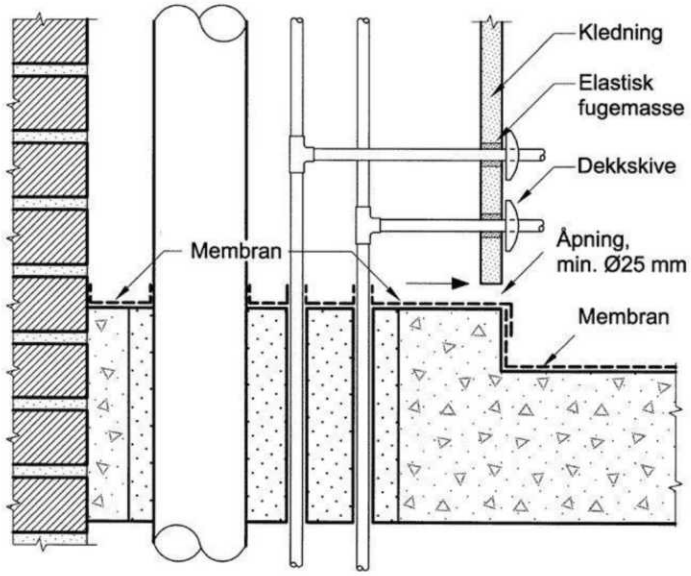
- For å gjennomføre dette må eventuelle himlinger / innkassinger i tak og vegg på kjøkken og bad de- og remonteres. Det samme gjelder hos nabo under dersom de har bygget inn rørene. Originale rør byttes ut.

- Avløp fra nye toaletter koples inn på avløpsstammen over golvet i egen leilighet. Dvs. at det skal benyttes gulvmontert toalett eller vegghengt toalett med sidetilkobling (P-lås), se figur under. Dette for å begrense mengde avløpsrør i tak til nabo under, samt unngå gjennomføringer i gulvmembranen.



P-lås på toalett

- Vann og avløpsstammen kan kasses inn med en hjørnekasse. Det er viktig at kassen er lett demonterbar, samtidig som det må støpes en sokkel rundt rørene. Ny gulvmembran legges inntil sokkel. Topp sokkel smøres med påstrykningsmembran, slik at bunnen av kassen blir vanntett og med drenering for lekkasjevann ut på golvet i badet, se figur under. Kassen må være stor nok til å etablere et ekstra vannrør ved behov uten å ødelegge gulvmembranen.



Prinsipp for lekkasjevarslling

- Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift). Brannsikring av sluk og rørføringene må dokumenteres.

- Ved en fremtidig rehabilitering i oppgangen, vil man ved dette alternativet bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet, for å føre vann- og avløpsrør videre oppover i bygningen.

- Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Videre må følgende ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Det skal benyttes sluk med bunnutløp. Utløpsdimensjon skal være ø75mm. Ny horisontalt avløpsrør fra sluk legges i taket hos nabo under.
- Alle avløpsrør som ønskes ledet til sluk fra f.eks servant, vaskemaskiner, hjelpesluk, badekar etc. føres over gulvmembranen i påstøp på gulv og dykkes ned i sluket, eventuelt kan disse føres åpent på vegg. Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Originale horisontalførte avløpsrør i dekket (gulv) kan man la ligge dersom disse ikke er veien for nytt sluk og nye rør. Eksisterende rør som man lar ligge fylles med betong etter innvendig grovrengjøring av disse.
- Åpne vannrørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som SINTEF Byggforsk godkjent rør-i-rør-system. Fordelerskapet må plasseres slik at det er mulig å kople til eventuelle nye stigerør for forbruksvann uten store inngrep i det nye badet.
- Slukbytte skal utføres med type sluk i plast. Sluk monteres slik at brannmotstanden ikke svekkes, ved at det benyttes branntettemasse rundt sluket og brannmansjett på utløpet som stenger gjennomløpet ved brann.
- Avløpsrør skal utføres med lyddempende flerlagsplastrør, type Wavin Asto eller tilsvarende.
- Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i type Alupex eller tilsvarende og isoleres frem til stengekran med korrekt isolasjonstykkelse. Rørene skal isoleres gjennom etasjeskiller. Isolasjon må da splittes over bunnen inne i innkassingen slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvor dette kan plasseres.
- Varmekabel skal utføres i type NexansExtreme eller tilsvarende uten skjøter på selve PVC-kappen. Denne skal kobles på en effektregulator eller termostatregulator.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK400.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv egnet for å ligge under alkalisk påstøp. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
  NB! Påstryknings/smøremembraner skal ikke benyttes under påstøper
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN. Nye avløpsrør fra for eksempel servant og vaskemaskin legges i påstøpen over membranen og føres til sluket

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Dersom det er lettvegger med gips eller tilsvarende skal platene skiftes ut i sin helhet.
- Oppretting av vegger med mørtelprodukter eller plater egnet for våtrom (IKKE gips).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i henhold til leverandørens anvisning. Det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges og må dokumenteres.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner da Våtromsnormen er innskjerpet. BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m^2. I utgangspunktet skal alle vegger i borettslaget behandles som våtsoner.

Tak på bad

- Tak med innkassinger, pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det må tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20m fra ferdig gulv til himling.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv kanal i samme dimensjon som dagens åpning, ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes.
- Ved montering av ny ventilasjonsventil, må denne være beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Denne monteres over kanalstuss i himling eller på vegg.

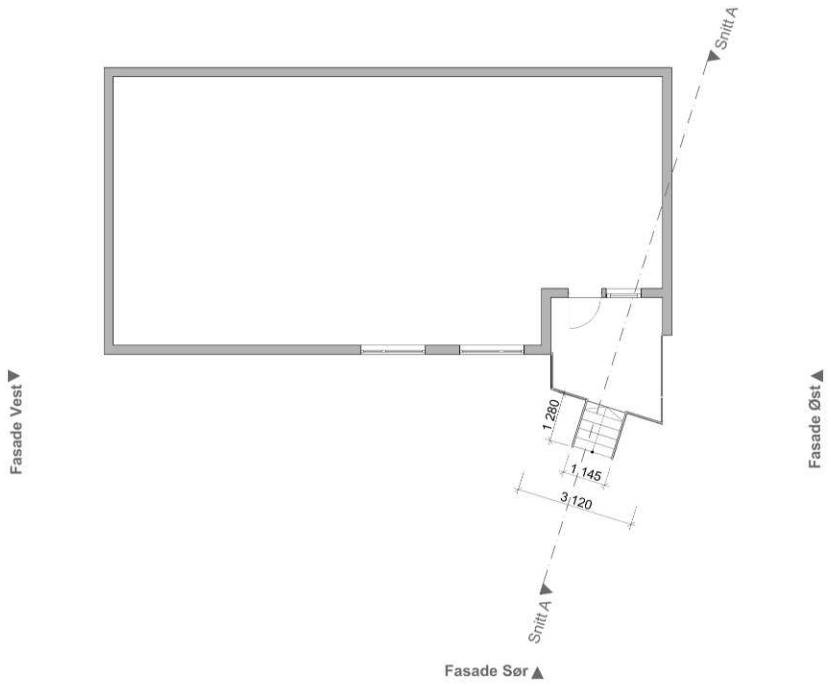
Utstyr, innredning, design på bad

- Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Andelseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.
- Eier bør lagre ekstra fliser som kan benyttes ved riving og bygging av ny hjørnekasse ved et eventuelt fremtidig fellesprosjekt.

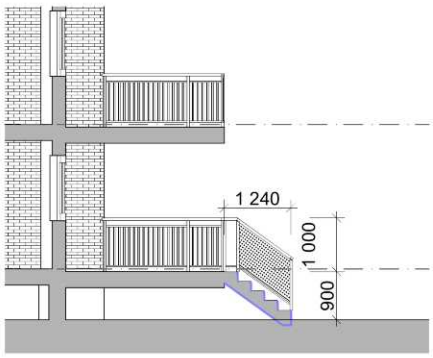
Arbeid hos nabo i leilighet under

- Innkassing av rør med himling / kasse i tak og kasse på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på overflaten hos nabo tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad / kjøkken hadde fra før. Kostnaden for dette kan refunderes av borettslaget mot kvittering.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og byggebransjens våtromsnorm. Det er opp til den enkelte andelseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige andelseiere og boligselskapet.



Prosjekt: **Trapp**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** **Tiltakerveien 28** **0000 Byen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/245**
Prosjekterende: **Statiga AS** **Gamleveien 697** **1487 Hakadal**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.02.2025**
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A20-1** Rev.:



Snitt A 1:100

Tegning	Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
Snitt A	**1078**	**11.02.2025**	**224/245**	**1:100**	**A30-1**
Trapp **Hans Nielsen Hauges gate 29B 0481 Oslo**	Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



Fasade Vest 1:100



Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

Prosjekt: **Trapp**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** **Tiltakerveien 28** **0000 Byen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/245**
Prosjekterende: **Statiga AS** **Gamleveien 697** **1487 Hakadal**	
© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.02.2025**
Tegning: Fasader	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-1** Rev.:

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 29B, 0481 OSLO

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	245	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-3970

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

Kontaktperson:	Tomas Hovde
E-post:	tomas@statiga.no
Telefon:	41669801

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	STATIGA AS
Organisasjonsnummer:	926677969
Telefon:	41669801
E-post:	tomas@statiga.no
Postadresse:	Gamleveien 697, 1487 HAKADAL

Nabovarselet er signert av

TOMAS HOVDE på vegne av STATIGA AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf
1078-Bygg ARK A40 Fasader.pdf
1078-Bygg ARK A20 Planer.pdf
1078-Bygg ARK A30 Snitt.pdf
Redegjørelse- Hans Nielsens Hauges gate 29B.pdf
1078-Bygg ARK A40 Fasader.pdf

Vedlegg Q-1

Statiga AS
Gamleveien 697
1487 Hakadal

27.05.2025

Byggesaksavdelingen
Oslo Kommune

Hans Nielsen Hauges gate 29B – G.nr 224 B.nr 245 - §20-3 – Søknad om mindre fasadeforandring – oppsetting av frittstående trapp til balkong i lav 1etg.

224/245

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan S – 3970

Trapp fra terrenget og opp til balkong i lav første etg.

Tiltaket det søkes godkjenning for, er en frittstående trapp fra eksisterende terreng og opp til balkong i første etg. Det blir ikke behov for å forandre på eksisterende terreng og trapp vil ikke bli koblet i eksisterende bærestruktur på balkongen eller fasade på huskropp.
Trapp vil få likt uttrykk som eksisterende rekkverk på balkong.

Redegjørelse.

Tiltaket vil passe godt inn i nærmiljøet som vil fremstå som moderne.
Leiligheten som det søkes om trapp til, vil få en letter tilkomst til bakgården og dermed få en høyere bruksverdi av balkongen.
Tiltaket vil ikke gi økt innsyn til andre beboere i sameiet og vil ikke være synlig fra andre steder enn i bakgården.

Samtykke fra borettslaget.

Det er søkt om og godkjent i styret for oppsetting av trapp.
Vedlagt søknaden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo komm

Oslo

Dato: 13.06.2025
Tegnet: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Hydereferanser
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 329333/ 86514066

Adresse: ROVERUDS GATE 12

Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Nabovarsel – Loftsutbygging

Adresse: Hans Nielsen Hauges Plass 7

GNR/BNR: 224/206

Postnummer, sted: 0481, Oslo **02.07.2025**

Beskrivelse av tiltaket

Loftsarealene i Hans Nielsen Hauges Plass 7 ønskes bruksendret til boligformål, og vi varsler naboene med dette. Tiltaket innebærer at loftet tas i bruk som del av underliggende leilighet (H0302). Det vil bli satt inn nye takvinduer mot gate og gårdsrom iht. vedlagte tegninger. Eksisterende piper, møne og gesims vil forbli uendret.

Nabosamtykke

Det planlegges etablert takvinduer nærmere nabogrensen mot Hans Nielsen Hauges Plass 5, gnr/bnr 224/205, enn fastsatt i plan og bygningsloven § 29-4. Det er gitt skriftlig samtykke til dette fra berørte nabo.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren ble forelagt tiltaket den 17. juni 2025. De motsetter seg ikke tiltaket.

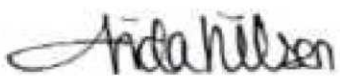
Merknadsfrist

Berørte naboer har en frist på 14 dager fra mottak av dette varselet til å komme med eventuelle merknader.

Vedlegg

- Sist godkjente tegninger
- Tegninger godkjent av Byantikvaren
- Nabosamtykke
- Situasjonsplan
- Ny takplan
- Ny fasade mot gate
- Ny fasade mot gårdsrom
- Nytt snitt

Med hilsen,



FRIDA NILSEN

Frida + Hagberg Arkitektur AS

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
Schweigaards gate 96, 0656 Oslo
frida@fhark.no

NABOSAMTYKKE

(Etter plan- og bygningslovens § 29-4)

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede eier(e) av eiendommen gnr 224, bnr 205 sitt samtykke til at det på gnr 224 og bnr 206, kan oppføres takvinduer nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven.

Minsteavstand til grensen blir på 1,5 meter.

Oslo, den 30. juni 2025

Gunn Heggelund

Underskrift hjemmelshaver Styreleder

GUNN HEGGELUND

Gjentas med blokkbokstaver STYRELEDER

§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 7, 0481 OSLO

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	206	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Bruksendring

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

Kontaktperson:	Frida Nilsen
E-post:	frida@fhark.no
Telefon:	98631717

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer:	935358825
Telefon:	98631717
E-post:	frida@fhark.no
Postadresse:	c/o Frida Nilsen, 0656 OSLO

Nabovarselet er signert av

FRIDA NILSEN på vegne av FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

Filvedlegg:

- Situasjonsplan.pdf
- Nabosamtykke_signert 30. juni 2025.pdf
- Sist godkjente tegninger.pdf
- Tegninger godkjent av Byantikvaren.pdf
- Ny fasade gårdsrom.pdf
- Ny gatefasade.pdf
- Ny takplan.pdf
- Nytt snitt.pdf
- Følgebrev.pdf



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Ny fasade gårdsrom

Målestokk
1:100

Dato
12.06.2025



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

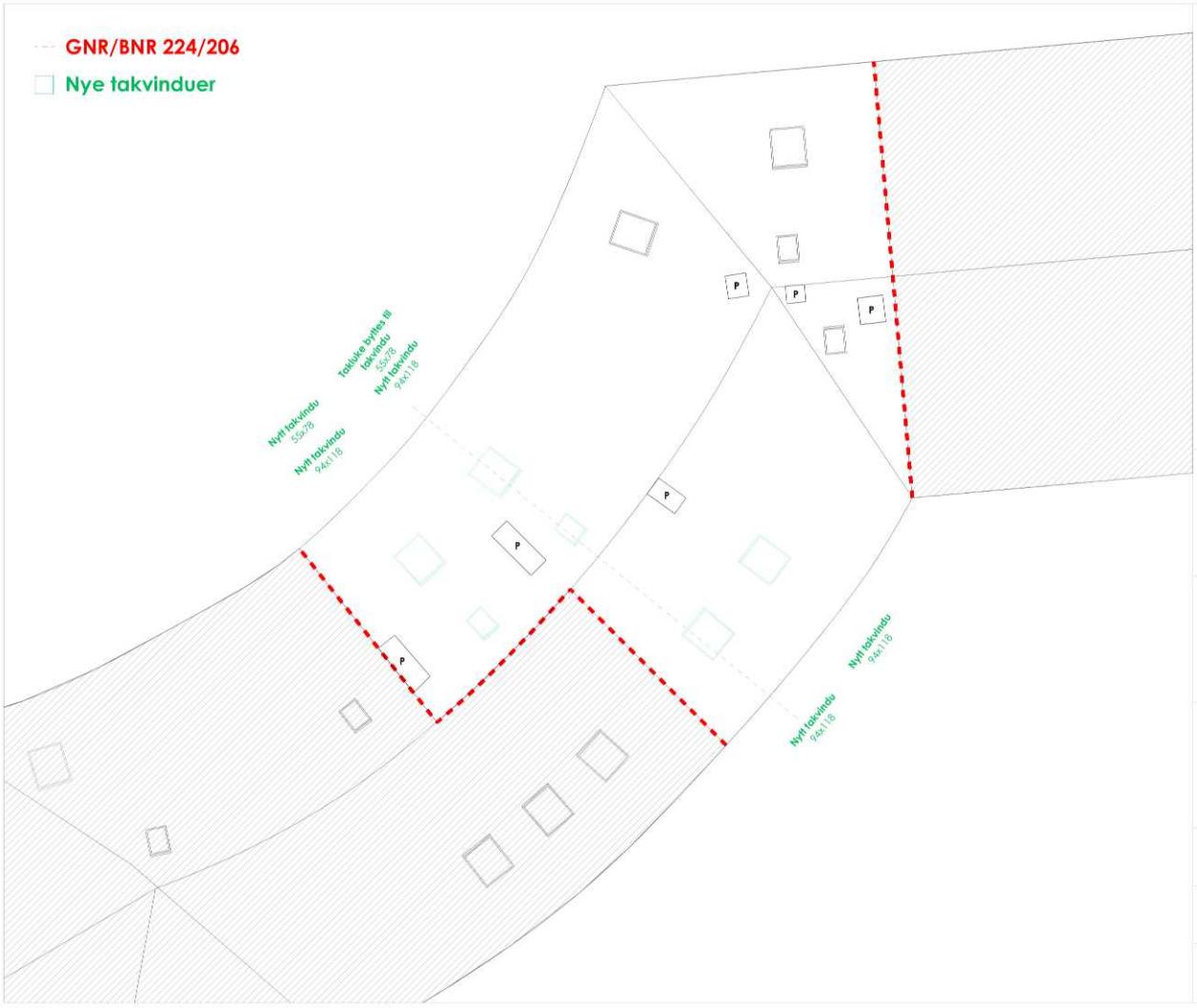
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Ny gatefasade

Målestokk

Dato
12.06.2025



Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

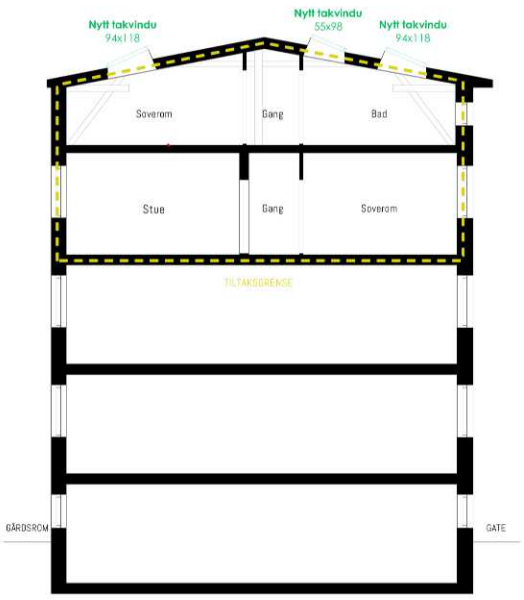
Tegning
Nt takplan

Målestokk

Dato
12.06.2025

Nytt snitt

Vindu med oppløft i bakkant (20 gr.)



Situasjon



Prosjekterende

Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver

Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt

Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning

Nytt snitt

Målestokk

Dato

12.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

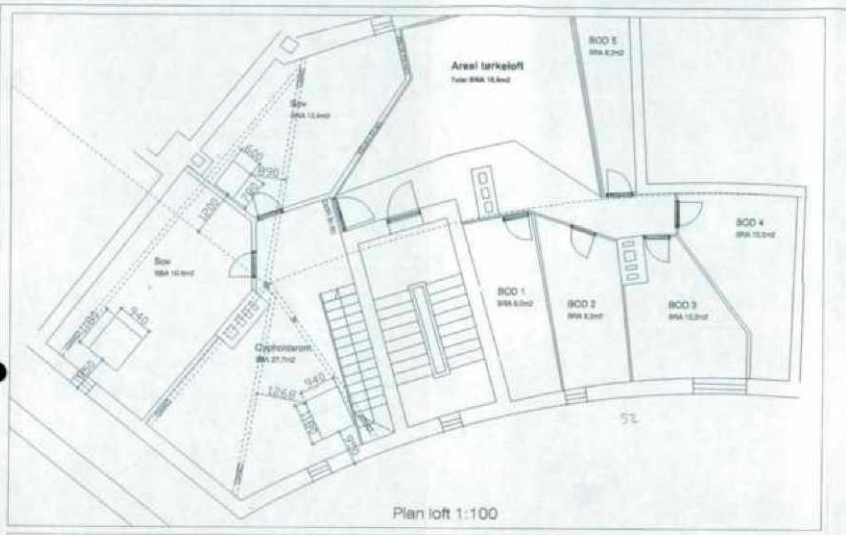
NOTATBLAD

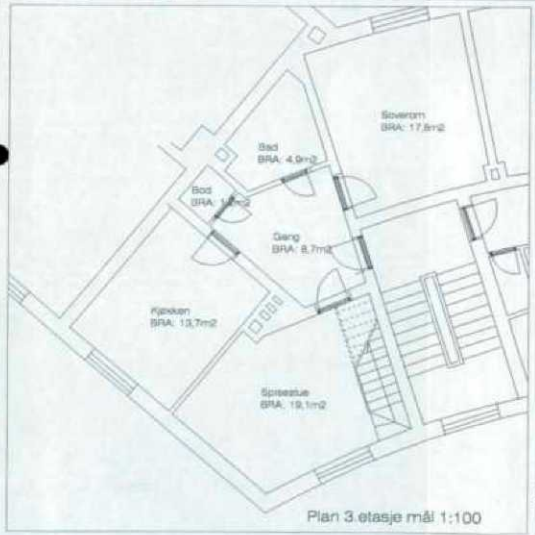
Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	Gnr / Bnr: 224 / 206 Adresse: HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7 Saksnr: 2002/07437 Registrert dato: 06082002
Arbeidets og bygningens art	
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

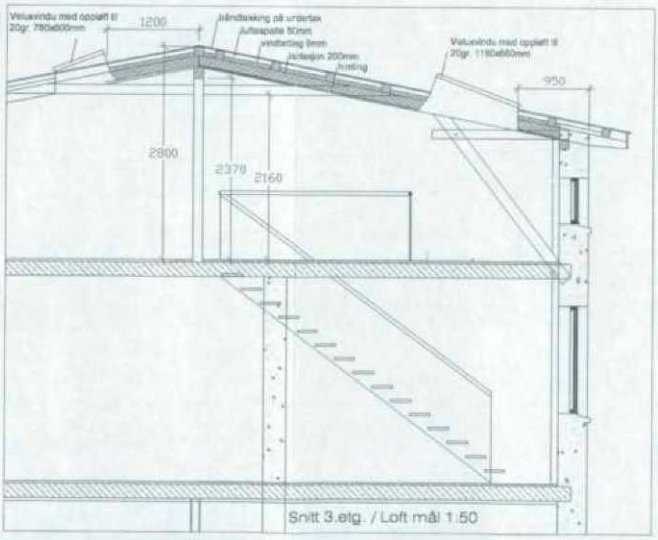
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

App. 2/12-02 Igangs 2/12-02 Tatt i bruk 1 .

VEDLEGG E-3







Tegning: NYE PLANER OG SNITT
3.etg. og loft

Tegn.nr. A – 101

BYGGEPLASS: H.N.Hauges plass 7
EIENDOM: GNR.: 224 BNR.: 206 - 3 etg veneste
KOMMUNE: OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK: TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET
TILTAKSHAVER: ÅGE REGE
PROSJEKTERENDE: NOARK ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29 0175 OSLO
TLF. 23 29 26 95 FAX. 23 29 26 01
E-MAIL. tolo@noark.no
ORG.NR. 981 609 396

RETTET	TEKST	INDEX
22.10.02	VINDUSPLASSERING JUSTERT	A
25.11.02	VINDU 1 FLYTTET VEKK FRA GRAD	B

9

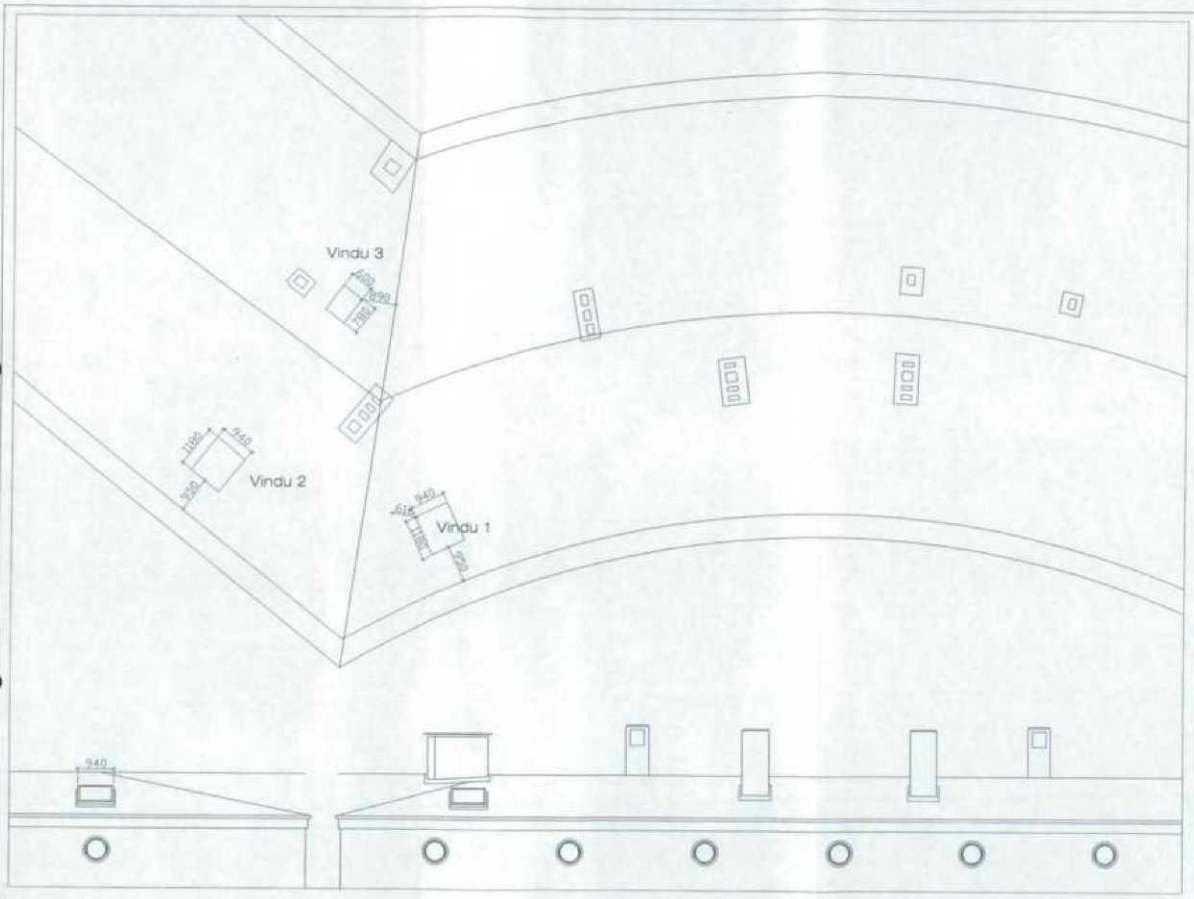
Prosjektnavn: H.N.HAUGES PLASS 7

Fase: RAMMESØKNAD
Tegningsnavn: NYE PLANER OG SNITT
3.etg. og loft

M/A: 1:100/1:20	Initi: JPL	Kontroll:	
Prosjekt nr.: 0210		Dato: 25.04.2002	
Tegn.nr.: A – 101		Rev: 29.11.02 B	

noark arkitekter as

VEDLEGG E - 8



TAKPLAN OG OPPRISS

NY TAKPLAN

A – 102

BYGGEPLASS: H.N.Hauges plass 7
EIENDOM: GNR.: 224 BNR.: 206 - 3.etg venstre
KOMMUNE: OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK: TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET
TILTAKSHAVER: ÅGE REGE
PROSJEKTERENDE: NOARK ARKITEKTER AS
MARDALSVEIEN 29 0175 OSLO
TLF. 23 29 29 90 FAX. 23 29 29 91
E-MAIL: post@noark.no
ORG.NR. 981 609 395

RETTET	TEKST	INDEX
25.11.02	VINDU 1 FLYTTET VEKK FRA GRAD	A

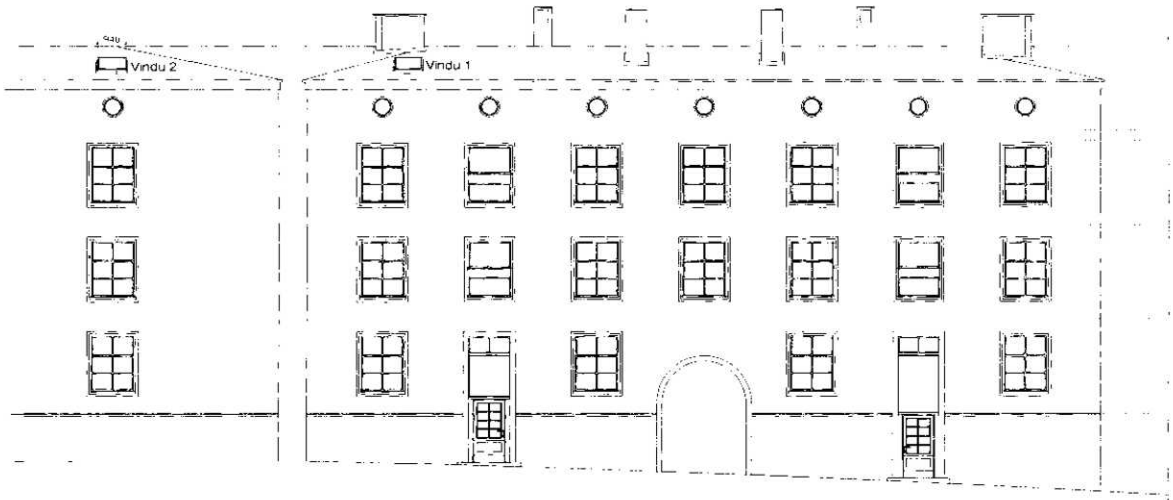
10

H.N.HAUGES PLASS 7

RAMMESØKNAD
NY TAKPLAN

skala 1:100/1:20 tegn. JPL kontroll
prosj.nr. 0210 dato 22.10.2002
fil nr. A – 102 rev. 25.11.2002 A

noark arkitekter as



HANS NILSEN HAUGES PLASS 7 | HANS NILSEN HAUGES PLASS 7 | HANS NILSEN HAUGES PLASS 5

FASADE MOT HANS NILSEN HAUGES GATE

FASADE MOT HANS NILSEN HAUGES PLASS

NB!! Fasadene er tegnet utbrettet - linjært målriktig

NY FASADE MOT GATE

EIENDOM: GNR. 224 BNR. 200 3 seg.verelse

KOMMUNE: OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK: TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET

TILTAKSHAVER: ÅGLIPSØ

PROSJEKTERENDE: NOARK ARKITEKTER AS

MARIDA, EVRIPV.250 15 05 0

T.F. 23 29 26 66 FAX 23 29 26 9

E-MAIL: ...@noark.no

ORG.NR. 981 900 395

REV.	TEKST	INDEX
27.10.09	NY FASADESKISSE NO.	A
25.11.09	TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET	B

8

HANS NILSEN HAUGES PLASS 7

RAMMESØKNAD

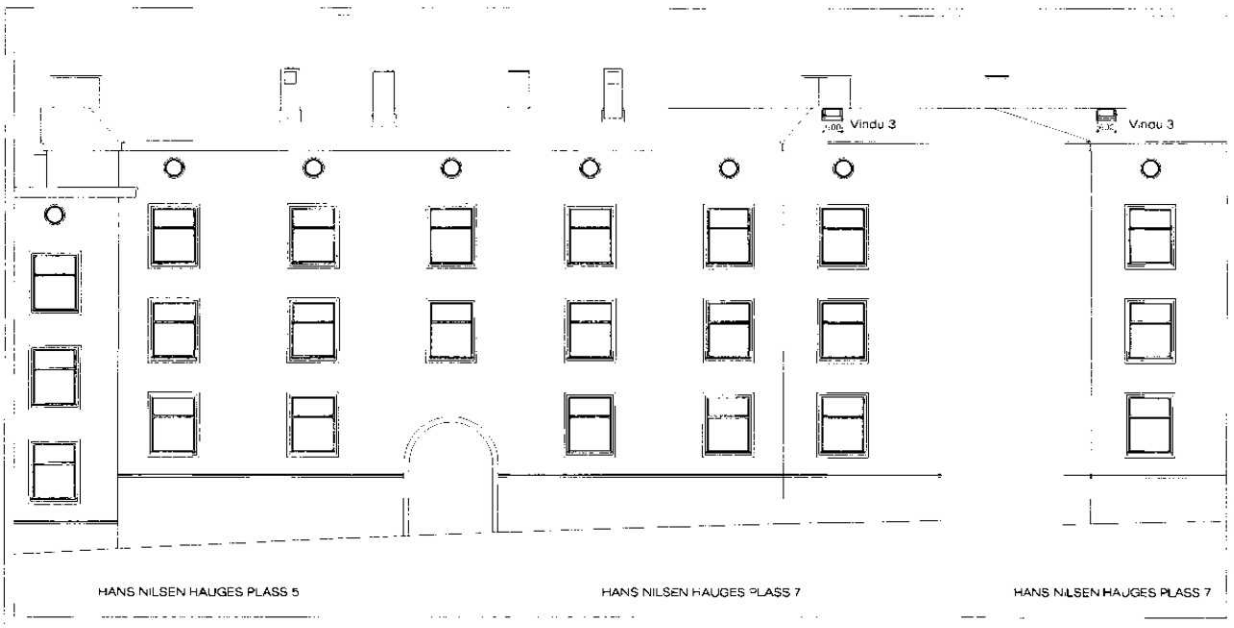
NY FASADE GATE

1:100

DATO: 30.06.2009

A 211 B

noark arkitekter as



FASADE MOT GÅRDSPLASS

NB!! Fasadene er tegnet utbrettet - linjært målriktig

NY FASADE MOT GÅRD

A 213

BYGGEPLASS
EIENDOM
KOMMUNE

RAMMESØKNAD

TILTAK
TILTAKSHAVER
PROSJEKTERENDE

TILLEGGSAREAL TIL ATKOMSTHEFT
ÅDE REGE
NOARK ARKITEKTER AS
MARCIALSVEIEN 29 0175 OSLO
TLF 23 29 26 96 FAX 23 29 26 91
E-MAIL
ORG.NR

RETTET	TEKST	INDEX
22.10.02	NY FASADETEGNING	A

6

HANS NILSEN HAUGES PLASS 7

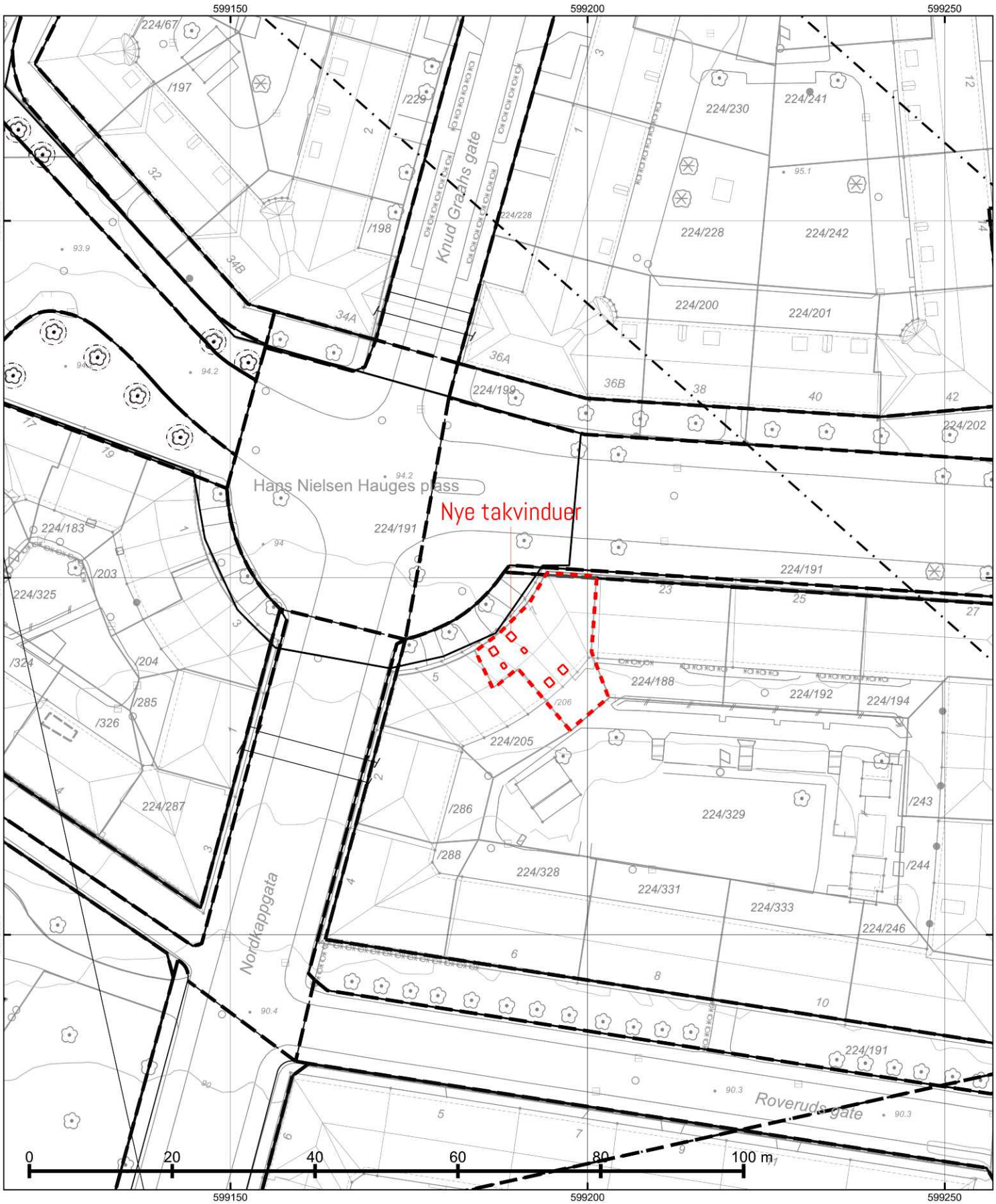
RAMMESØKNAD

NY FASADE GÅRDSPLASS

1:100
02.10
A – 213

05.05.2002
22.10.02 A

noark arkitekter as



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 329574/ 86515090
Deres ref.:
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/206

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Redegjørelse for tiltak

Hans Nielsen Hauges Plass 7 (Gnr/Bnr 224/206)

Det søkes om bruksendring av eksisterende loftsareal til boligformål, som en utvidelse av boenhet H0302 i Hans Nielsen Hauges Plass 7.

Tiltaket omfatter følgende:

- Bruksendring av loftet fra tilleggsdel til hoveddel, som en del av underliggende enhet H0302.
- Innsetting av nye takvinduer mot gate og gårdsrom, med dimensjonene 940 x 1180 mm og 550 x 780 mm.
    - Ettersom takvinkelen på loftet kun er 10 grader, må det etableres en oppbygging i bakkant av hvert takvindu. Løsningen er identisk med øvrige loftsutvidelser i kvartalet og reduserer risiko for vannlekkasje og teknisk svikt. Det vises til vedlagte skråfoto for visuell referanse.
- Utskifting av eksisterende takluke med nytt takvindu, størrelse 550 x 780 mm.

Prosjektet befinner seg mellom loftsutvidelser fra ulike perioder, og det har vært viktig å finne en løsning som balanserer antikvariske hensyn, tidligere utførte loftsutvidelser og nye funksjonskrav. Tiltaket søker derfor å videreføre og harmonisere med de to nærliggende loftsutvidelsene i:

- Hans Nielsen Hauges Plass 5 (Gnr/Bnr 224/205)
- Hans Nielsen Hauges Plass 7 (Gnr/Bnr 224/206 – utvidelse av seksjon H0301)

Disse loftsutvidelsene, som ble ferdigstilt rundt 2003–2005, benytter de samme vindusformater som nå foreslås, og danner et arkitektonisk referansepunkt for det nye tiltaket.

Fasadens aksiale struktur, definert av de eksisterende vinduene, videreføres i utformingen av de nye takvinduene for å bevare bygningens arkitektoniske uttrykk. Det er lagt vekt på å finne en løsning som ivaretar byggets antikvariske kvaliteter og det visuelle helhetsinntrykket i taklandskapet, samtidig som loftet gis en funksjonell bruk. Gesims, møne og piper vil forbli uendret.

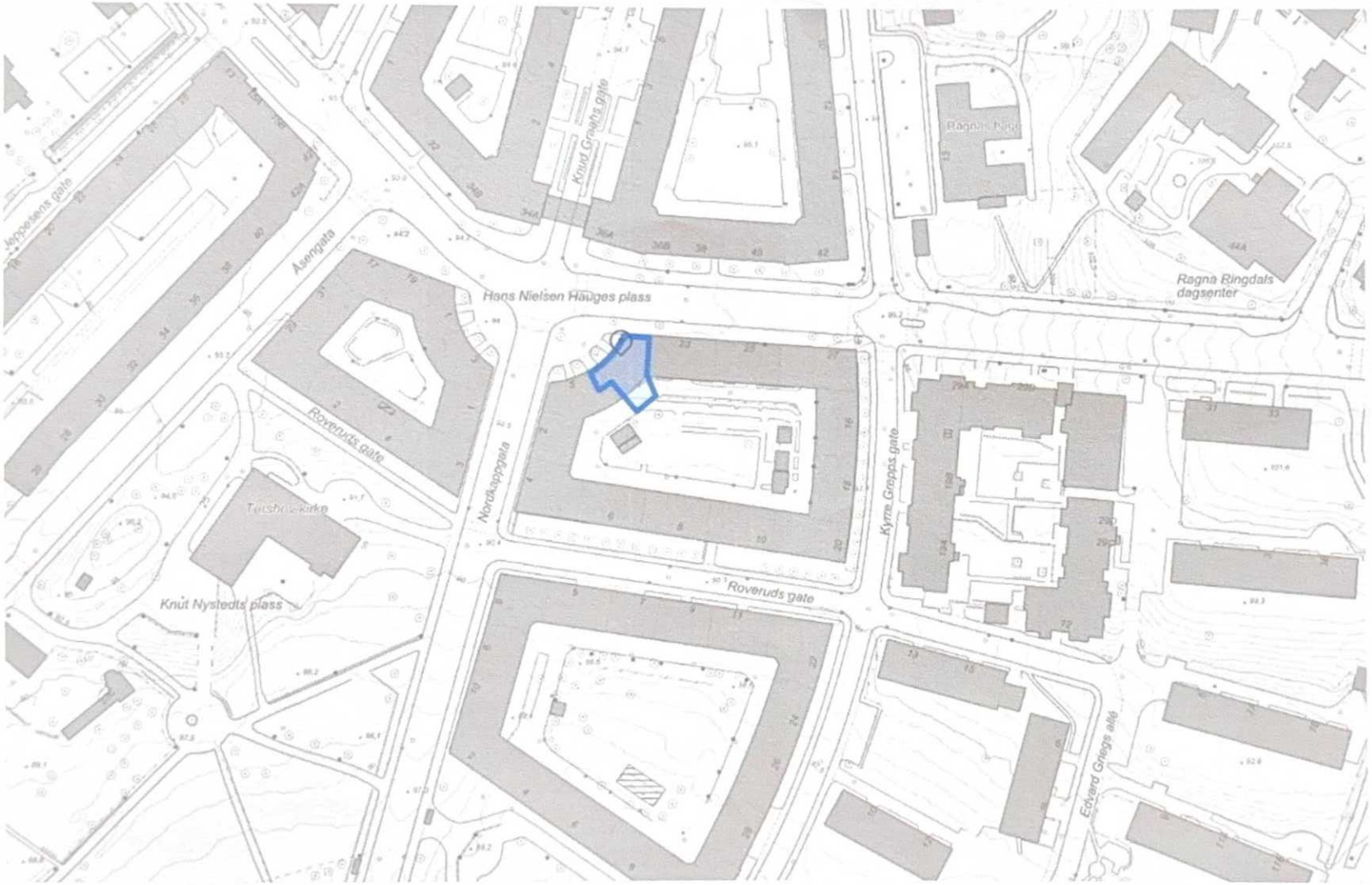
17.06.25
BYANTIKVAREN ~~VIL VARSKOMET MOT~~ ANBEFALER SOM REGEL AT TAKVINDUER PÅ TILSVARENDE BYGG FÅR FORMAT 74X118, MEN VIL I DETTE TILFELLET IKKE MOTSETTE SEG FORESLÅTTE DIMENSJONER GRUNNET EKSISTERENDE OG TIDLIGERE GODKJENTE TAKVINDUER I TILLIGGENDE TAKFLATE. VI MOTSETTER OSS HELLER IKKE ETABLERING AV SLUGGER I ØVRE DEL OG UTSKIFTNING AV LUKE.
I SAMRÅD M/ TORA HAN WALSENG Janicka Simonsen

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
post@fhark.no

BYANTIKVAREN I OSLO
Fridalsveien 3, 0178 Oslo
Postboks 2020 Grünerløkka
0505 OSLO

17.06.25 J.S.

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO



Situasjon



Prosjekterende

Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver

Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt

Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning

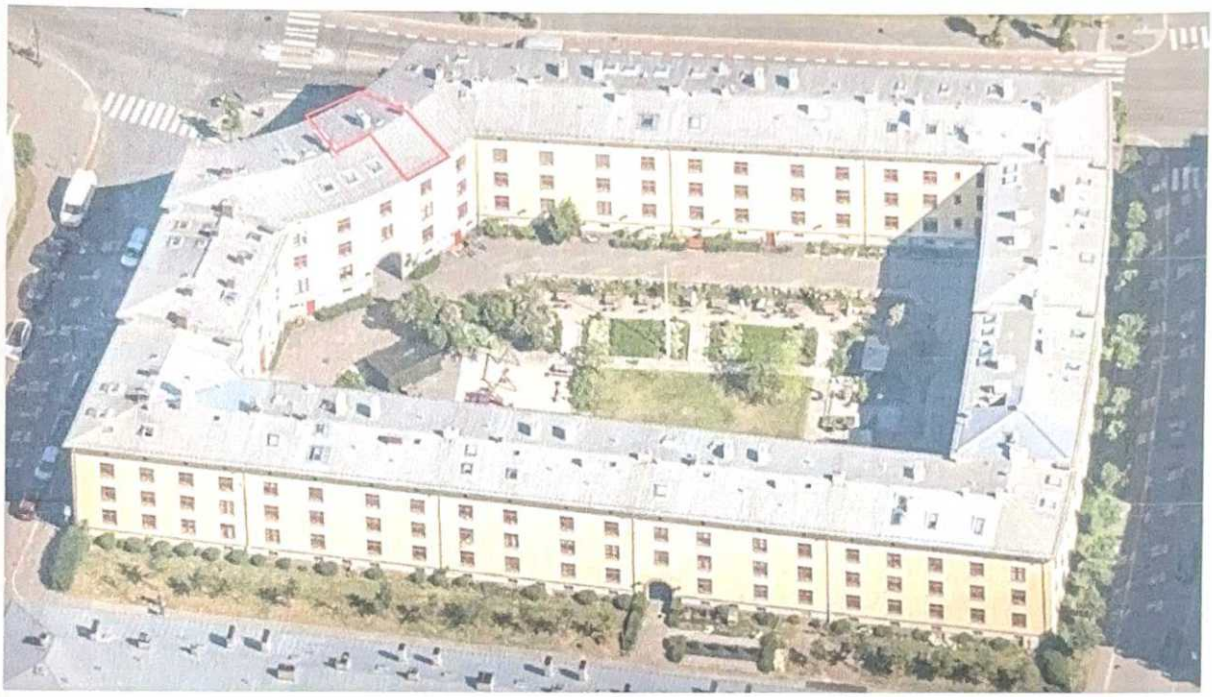
Situasjonsplan

Målestokk

Dato

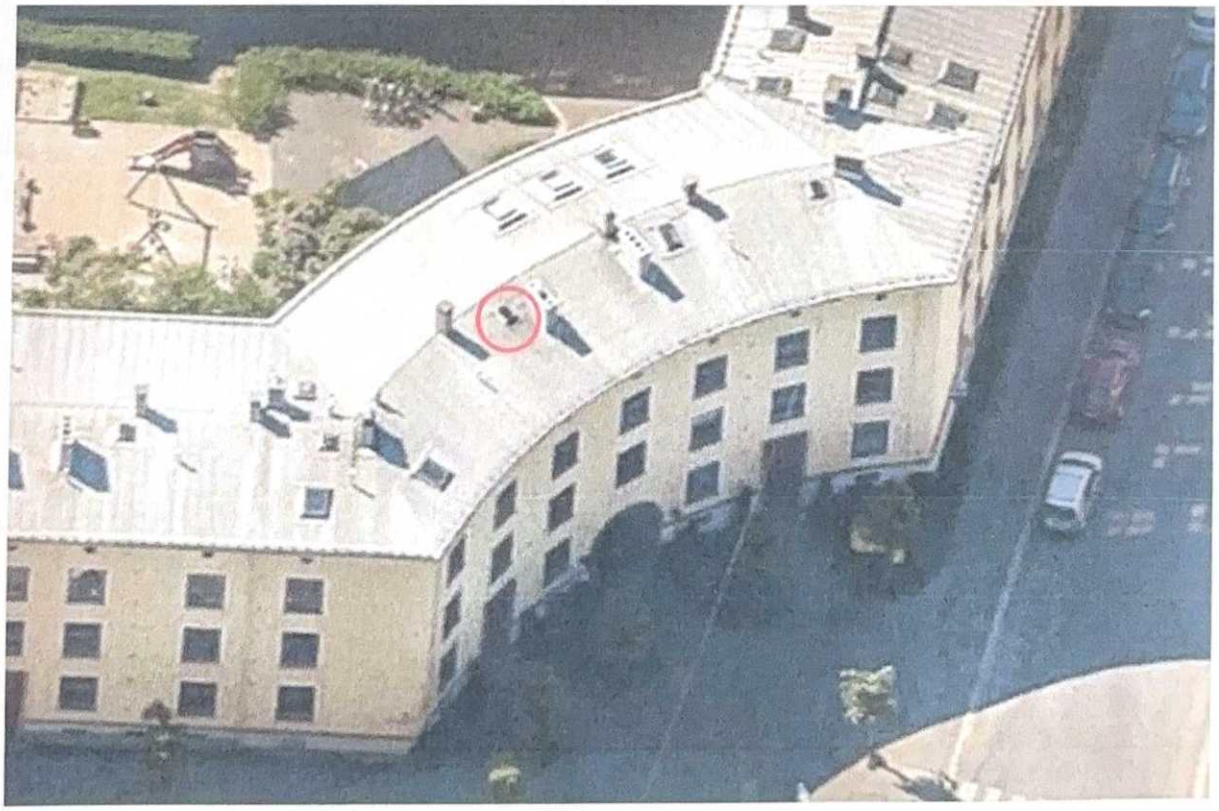
12.06.2025

17.06.25 j.s.
ANTIKVAREN I OSLO
Tidalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO



Skråfoto av kvartalet. Samtlige takvinduer i kvartalet er installert med oppbygg.

☐ Tiltaket



Takluke ønskes skiftet ut til takvindu.

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
post@fhark.no

GNR/BNR 224/206

Nye takvinduer

Takluke byttes til takvindu 55x78

Nytt takvindu 94x118

Nytt takvindu 55x78

Nytt takvindu 94x118

Nytt takvindu 94x118

Nytt takvindu 94x118

P

P

P

P

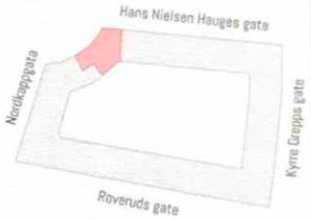
P

P

17.06.25 PJ

BYGNINGSAVDELINGEN I OSLO
Olaf Helsvei 3, 0178 Oslo
Postboks 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

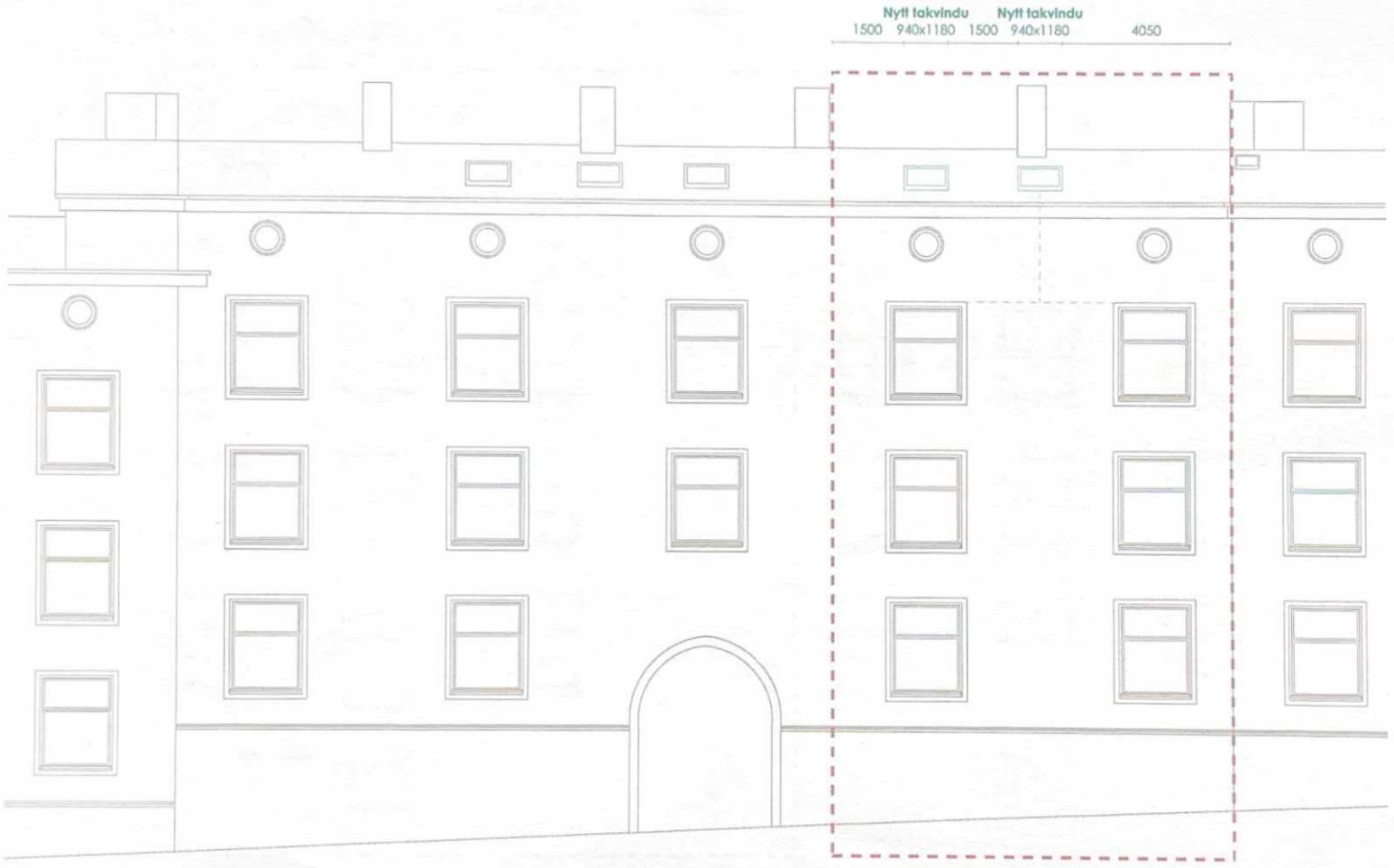
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Nt takplan

Målestokk

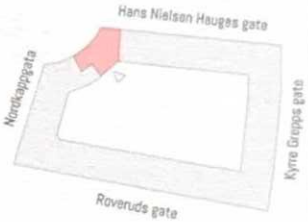
Dato
12.06.2025



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

17/06775
BYANTIKVAREN I OSLO
Vidalsveien 3, 0178 Oslo
2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Høgberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

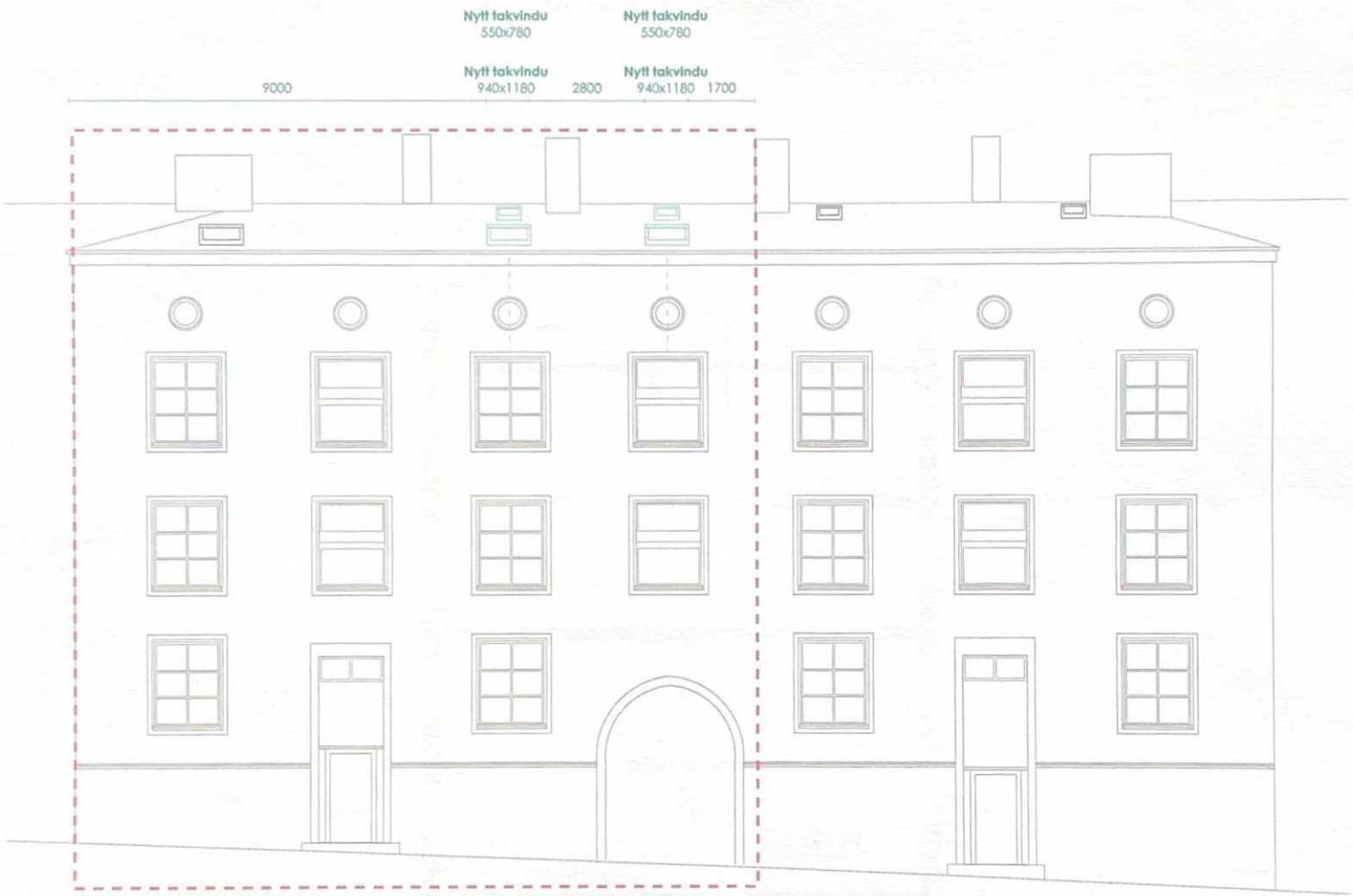
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Ny fasade gårdsrom

Målestokk
1:100

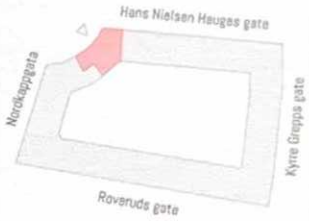
Dato
12.06.2025



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

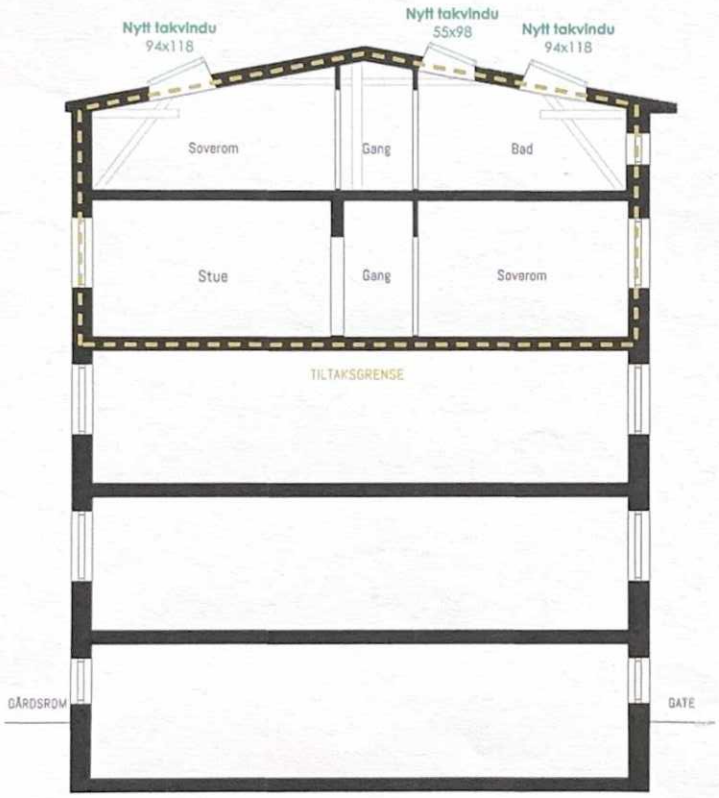
Tegning
Ny gatefasade

Målestokk

Dato
12.06.2025

Nytt snitt

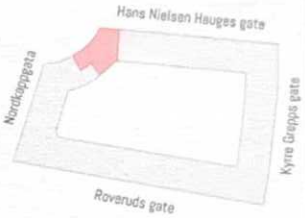
Vindu med oppløft i bakkant (20 gr.)



17.06.25 j.s.

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Nytt snitt

Målestokk

Dato
12.06.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I

Vedtektene er fastsatt i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006.
Punkt 7.3 ble endret på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2006.
Nytt punkt 4.2 tredje ledd vedtatt på ordinær generalforsamling 6.6.2017.
Punkt 6.8 ble endret på ordinær generalforsamling 30.05.2018.
Punkt 3.2 ble endret på ordinær generalforsamling 03.04.24
Punkt 6.8 og 7.4 ble endret på ordinær generalforsamling 24.03.25

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

Borettslaget består av eiendommene;

Nordkappgata 2 og 4
Roveruds gate 6, 8 og 10
Kyrre Grepps gate 16, 18 og 20
Hans Nielsen Hauges plass 5 og 7
Hans Nielsen Hauges gate 23, 25 og 27

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom; borett. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Vedtektene forbyr diskriminering ut fra trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering. Nevnte forhold betraktes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 andeler, pålydende kroner 100,- per rom per enhet. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som er bosatt i boligen. Reglene for overlating av bruken kommer da til anvendelse.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad kom frem til laget, regnes godkjenning for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan i utgangspunktet ikke overlate bruken til andre uten styrets samtykke.

En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

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

Styret godkjenner fremleie for inntil ett år av gangen i inntil tre år.

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

1. andelseieren skal være midlertidig borte fra Oslo som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

2 et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
3 det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene etter borettslagloven § 5-12. Det vises til borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, alle endringer av fasadekledningen og fasaden, endring av utvendige farger og så videre skal kun skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det utelukkende skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5 Felleskostnader

5.1 Generelle bestemmelser

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale

et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra etablert fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lovgivningen.

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret. Denne skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Denne skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
6. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.10 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke foreta handlinger eller utvise passivitet egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen som strider mot lov eller vedtekter.

7 Ulike bestemmelser

7.1 Forsikring og egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Loft- og kjellerutbygging

Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre lov måtte stille strengere krav.

7.5 Borettslagsloven

Borettslagslovens bestemmelser kommer til anvendelse der loven måtte være preseptorisk eller der forholdene ikke er nærmere regulerte i borettslagets vedtekter.

ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde
Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd
Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene til utadrettet næringsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten
Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til uke-slutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.
Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling
Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, kjelker, vogner osv. skal ikke settes i oppgangen.

Dugnad
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller frita enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. avfallsskurene. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere containere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne skurene. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon.

Avfallssekker (som Isekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten.

Husdyr
Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for

flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier
Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy
Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring
Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider
Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktselskap, MTB mv.
Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller
Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantenner og antenner
Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantenner.

Oppussing av rom med soil
Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse
Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler
Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen . Søndre. Åsen. kvaratl. I og. II.....

Denne har fått ..matr.. nr... som. er. spesifisert. på. vedheftede. tillegg...

og er .7617,15.. m² stor. Målebrev, datert 10/2-1930....., tinglyst .19/8-1930. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2285.-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgiften etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .1/5.pg.1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som 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. 1200. 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 pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet 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. 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.
Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften 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 30 oktober 1950.

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedr. Søndre Åsen kvartal I og II.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr.

Hans Haugesgate 17/19/23/~~23~~/25/27.
Hans Hauges plass 1,3,5,7.
Kyrre Breppsgate 16,18,20.
Nordkappgata 1,2,3,4.
Roverudsgate 2,2b,4,6,6b,8,10.
Åsengt. 29,31.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn.
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt her redømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gir fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 -ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.200,- og kr. 591.900,- begge til Den Norske Creditbank.

A/s Oslo Leiegårder

Roverudgt. 6b ikke bri. Søndre Åsen I 1270 m²

Dagbokført som dok nr. 14021 1951 den 5/11 - 1951.
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt
innført i grunnbok nr. bl. som vedk.
foranstående eindommer
Avskrift i bok bl.

For tinglysingen betalt til statskassen 64,-.

Anmerkning om heftelser meddeles på
begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2,-.

G. Otterbech (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 1.921.000,-
Fragår for verdien av festet grunn " 76.171,50
kr. 1.844.828,50

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Rest tingl. gebyr kr. 940,- betalt idag .

Oslo byskriverembede østre distrikt 2/4 - 1952.

G. Otterbech (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing på eiendommene, Hans Haugesgt. 17, 19, Hans Hauges plass 1, 3, Roverudgt. 2, 2b, 4, Åsengt. 29, 31 samt Nordkappgt. 1, 3, med samlet areal 2571.95 m2. Festekontrakten forsåvidt gjelder de gjenværende eiendommer Hans Haugesgt. 23, 25, 27, Hans Hauges plass 5, 7, Kyrre Greppsgt. 16, 18, 20, Nordkappgt. 2, 4, Roverudgt. 6, 6b, 8, 10 overdras med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Söndre Åsen kv. I.

Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.513.- pr. år.

For overdragelsen betales ingen godtgjörelse.

O s l o , den 6. sept. 1954.

Som eldre fester:
A/S Oslo Leiegårder

for Oslo kommune
Boligrådmannen

Trygve Nilsen (sign.)

Som ny fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. I

C. Kiönigsen (sign.)

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.07.2026
Kunde: Emilie Eckmann
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536302
Deres ref: 63733/ EMILIEEC

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 205.

Vi viser til bestilling av 07.07.2026 for eiendom gnr. 224, bnr. 205.

GNR. 224 BNR. 205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.08.1930.

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

251 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

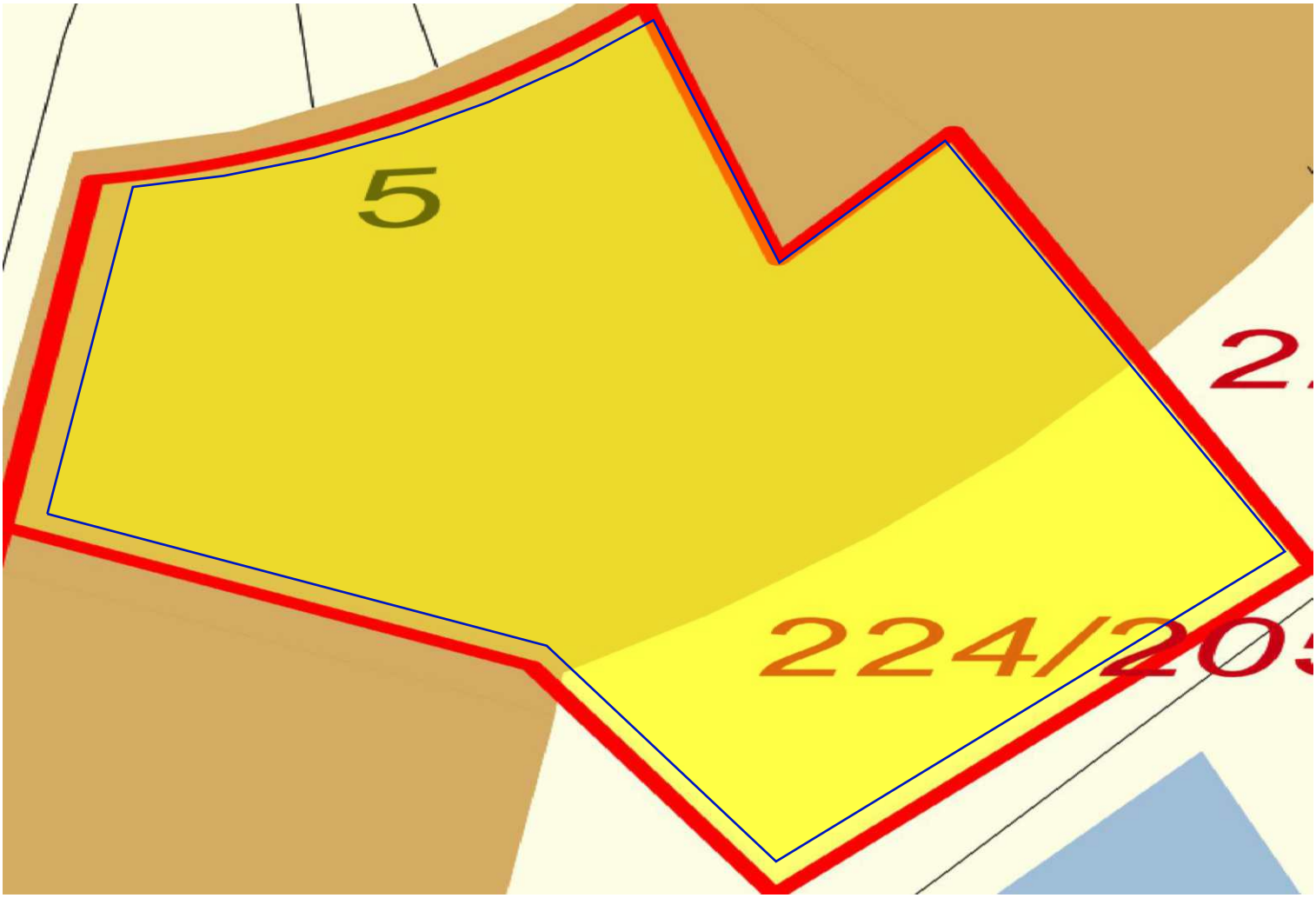
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

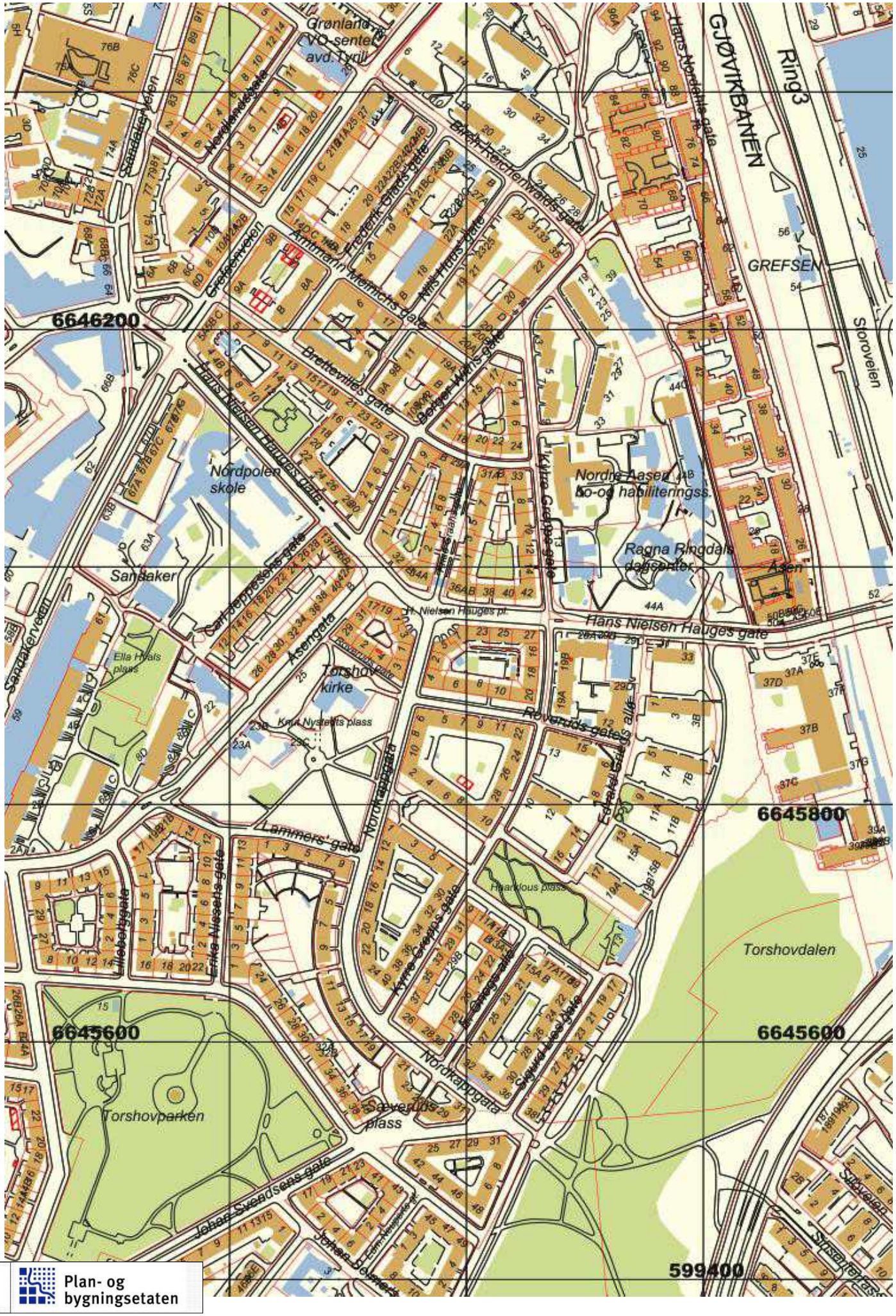
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


Grønland VO-senter avd. Tyrili
Haus Nordgate
GJØVIKBANEN
Ring3
GREFSEN
Storovelen
6646200
Nordpolen skole
Sandaker
Sandakerveien
Hans Nielsen Hauges gate
Nordre Åsen kompetanse- og habiliteringss.
Ragna Ringdals dagsenter
Åsen
Torshov kirke
Asengata
Nordkappgata
Lammers' gate
Torshovdalen
6645800
6645600
Torshovparken
Sayerudsplass
Johan Svendsens gate
599400
Plan- og bygningsetaten

Anmeldelse
av Tegninger

Nr. 337
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående Tilbygning

på matr.-nr. 5 og 7 Hans Hauges plass

Innlevert 7 mars 1929 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14. ~~samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 30 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 8 mars 1929

Fasaderådet har i møte igår behandlet ...
Anbefales godkjent.
Oslo 9/3-29.
A. Hellum

Sundstr. reguleringslinjen
Eiendommen utbedringen er tom
grunnlinje med blå linje
på utbedringsplanen. Be
gjæring om ny opmåling
er ikke innkommet
Oslo 12/3 29 Kirkeaaker

341

337
1929

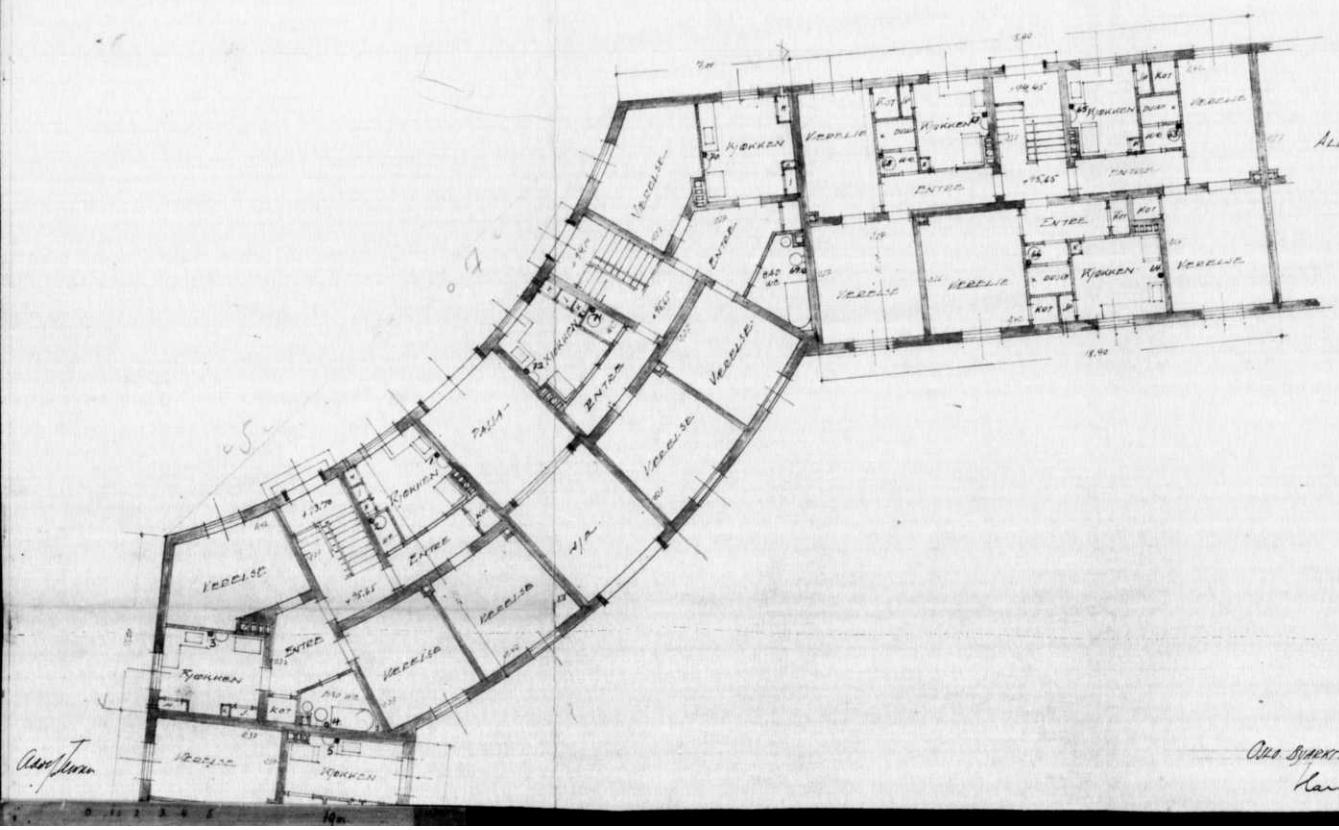
ØNDRE ÅSEN · KV·I·

HANS HAUGES GATE Nº 5 OG 7

PLAN AV 1ste ETG. M=1:100

BLAD NR 12

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



Arne Jensen

ARK. BJARNE TEKTRONTIE 1929.

Harald Aas

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NICOLAS J. JURY BARRIOS
Inkognitogata 22A
0256 OSLO

Dato: 26.06.2019

Deres ref.: NICOLÁS JOSÉ JURY BARRIOS | Vår ref.: 201709247-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Katja Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7	Eiendom:	224/206/0/0
Tiltakshaver:	Tomasz Wojtowicz	Adresse:	Hans Nielsen Hauges plass 7, 0481 OSLO
Søker:	NICOLAS J. JURY BARRIOS	Adresse:	Inkognitogata 22A, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Hans Nielsen Hauges plass 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til del av overliggende leilighet, mottatt 24.06.2019.

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 201709247			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Plan 1. etasje	02	22.03.2017	3/10
Plan kjeller	04	22.03.2017	5/3

Klagefristen er tre uker

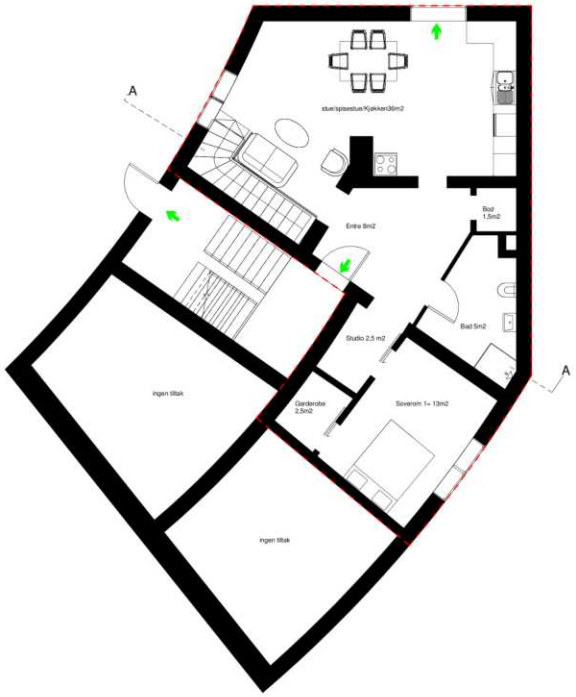
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Tomasz Wojtowicz, Hans Nielsen Hauges plass 7, 0481 OSLO, pradbeat@gmail.com



1 Etg. Ny situasjon 1:100

vedlegg B

BANG!
ARKITEKTER

REV	BESKRIVELSE	DATO	KTR

Tegning: 1 Etg.Ny situasjon | Tegn.Nr: 02 | Rev:

Prosjekterende gruppe:

ARK **Bang! Arkitekter/Nicolas Jury**
Inkognitogata 22 A-Oslo-Norge
Org:814262782

Byggherre: Tomasz Woytowicz/Aleksandra Piech

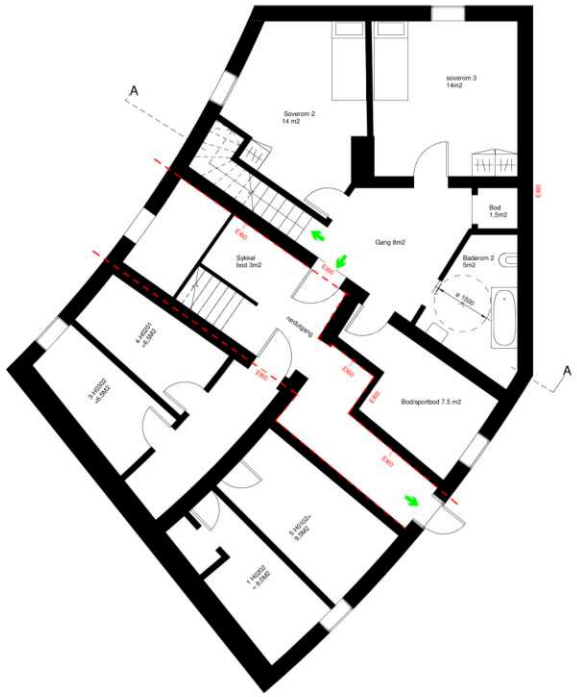
Fase: Rammetillatelse

Prosjekt: Hans Nielsen Haugesplass 7/H0101

Tegning: **1 Etg.Ny situasjon**

Tegning	Målestokk	Opprettet dato	Tegn.Nr	Rev.
NJU	A1 1:50, A3 1:100	22/03/17	02	
Kontr. NJU				

20.03.2017 21:11:09



Kjeller etg. Ny situasjon 1:100

vedlegg B

BANG!
ARKITEKTER

REV	BESKRIVELSE	DATO	KTR

Tegning: Kjeller ny situasjon | Tegn.Nr: 04 | Rev:

Prosjektorganisasjon:

ARK **Bang! Arkitekter:Nicolas Jury**
Inkognitogata 22 A-Oslo-Norge
Org : 814262782

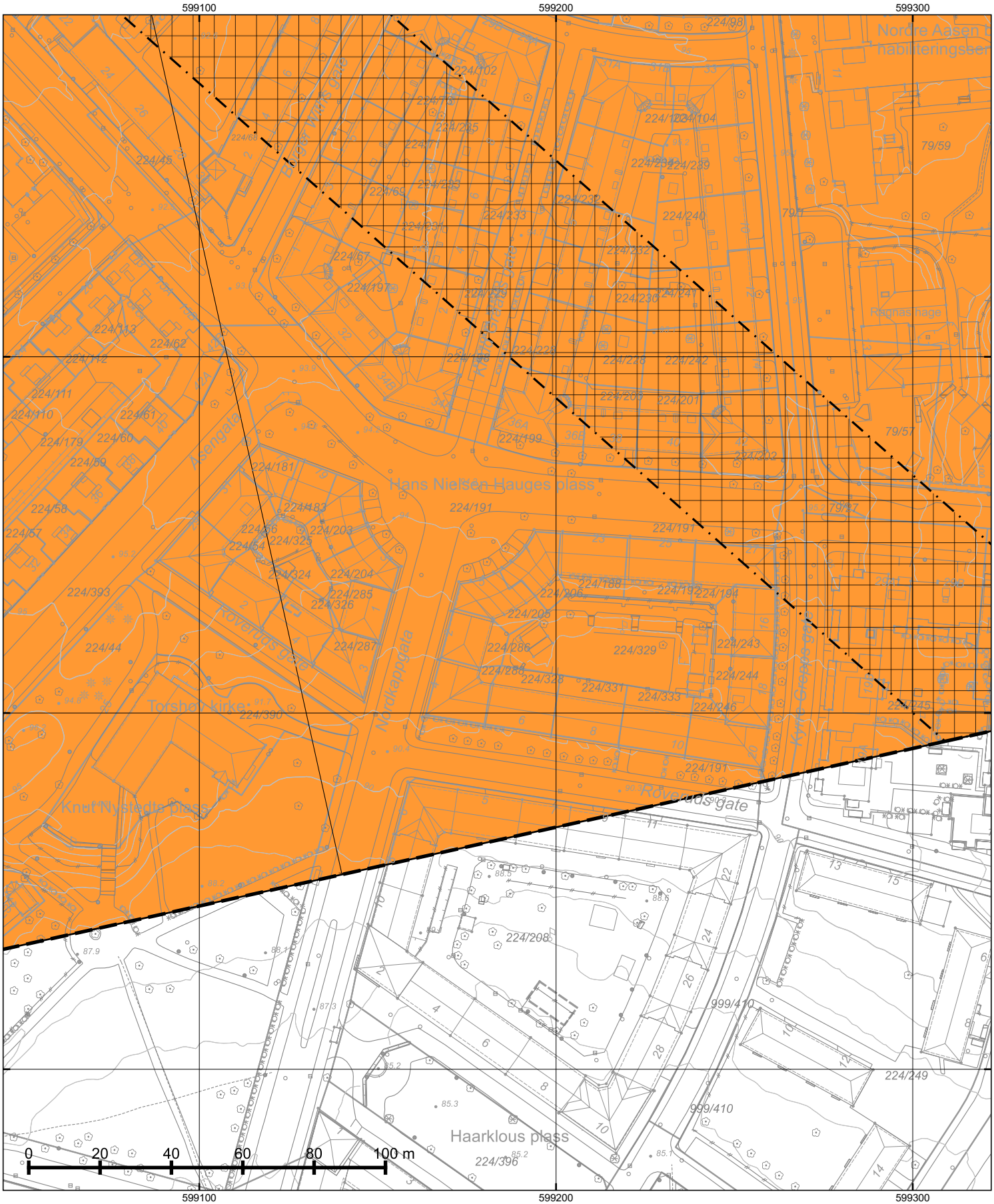
Byggherre:
Tomasz Woytowicz/Aleksandra Piech

Fase:
Rametillatelse

Prosjekt:
Hans Nielsen Haugesplass
7/H0101

Tegning:
Kjeller ny situasjon

Tegning NAU	Mål:	Opprettet dato:	Tegn.Nr:	Rev:
Kontr. NAU	A1 1:50 A3 1:100	22/03/17	04	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

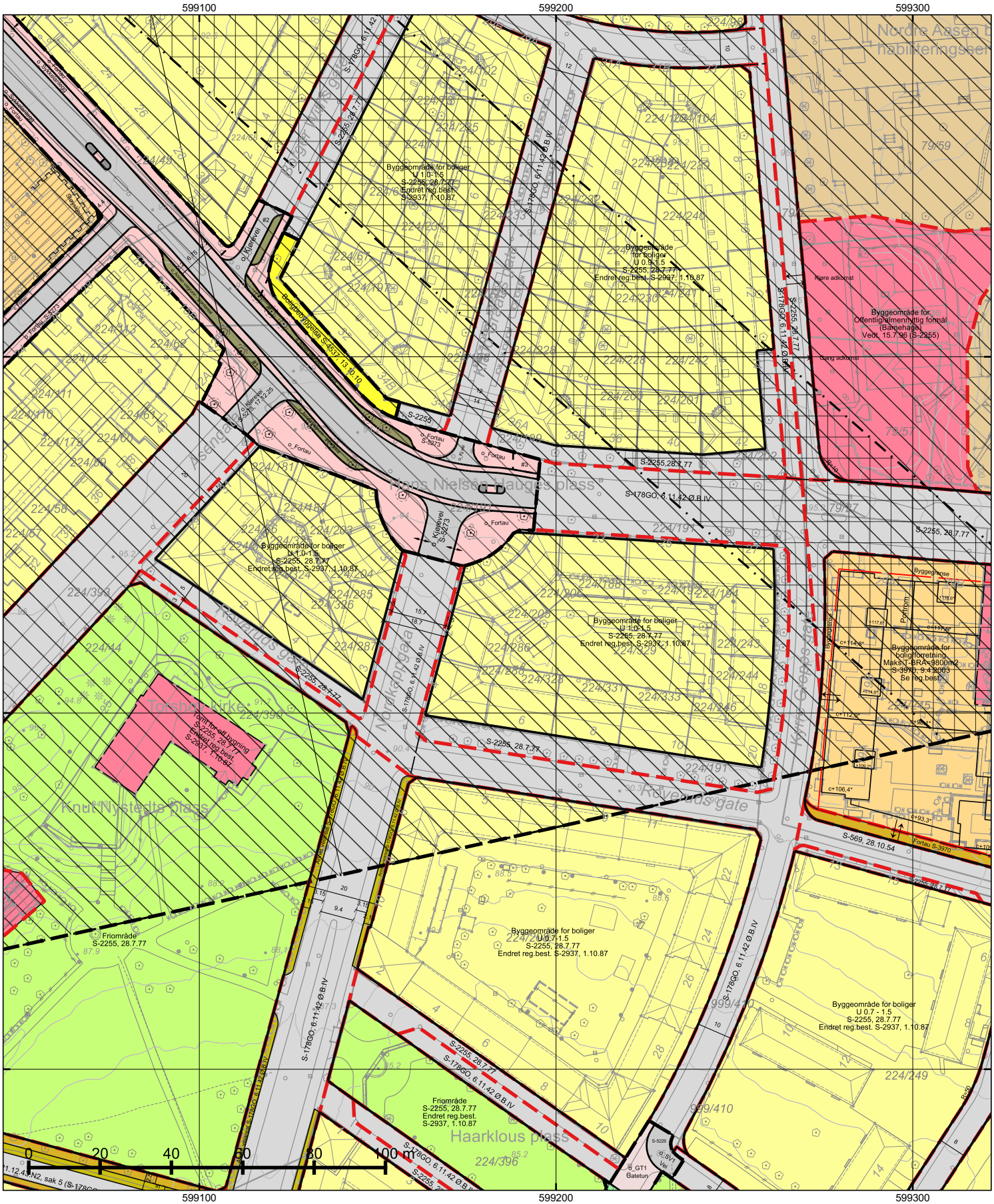
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160295/ 86536302
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/205

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: 07.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

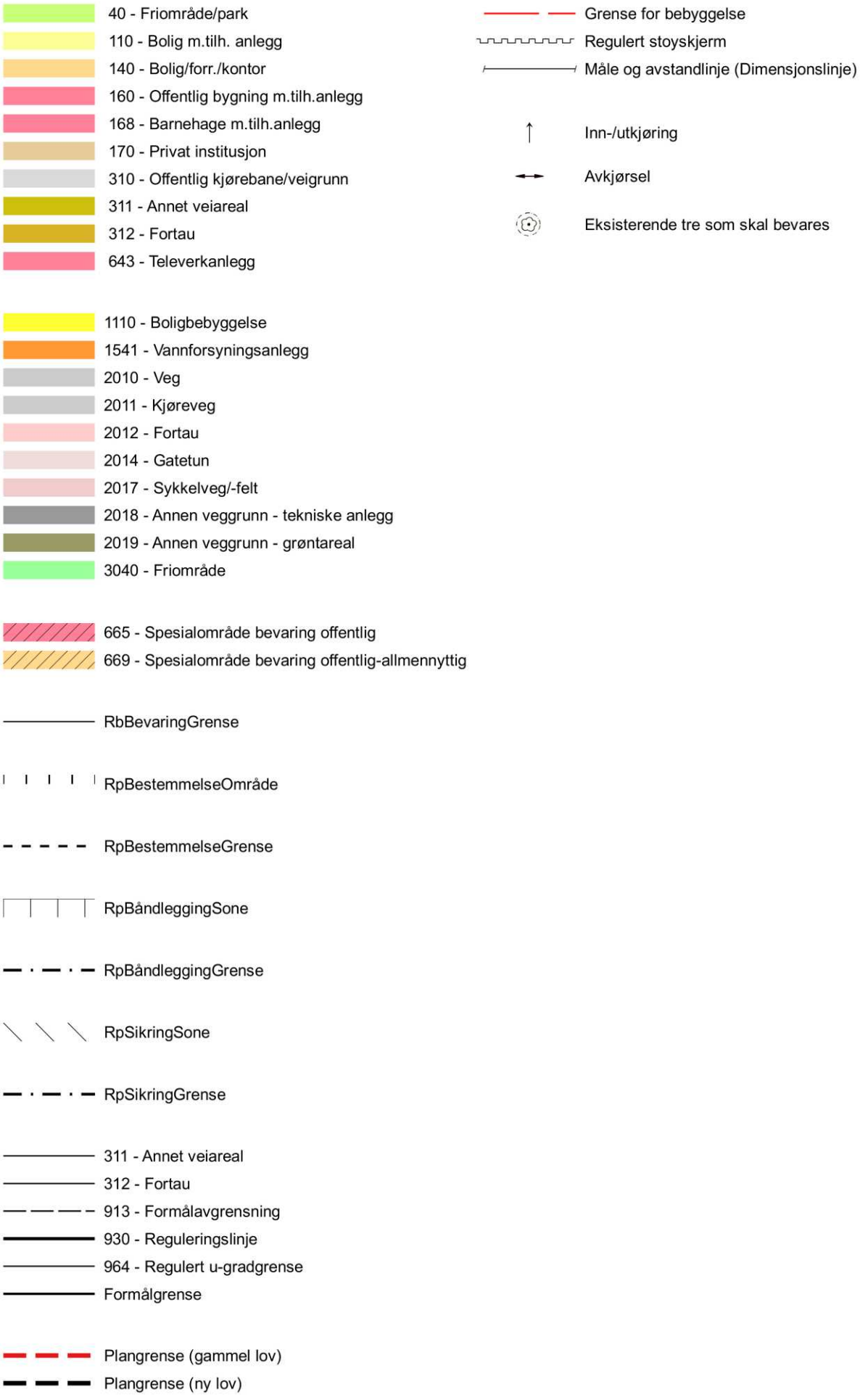
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

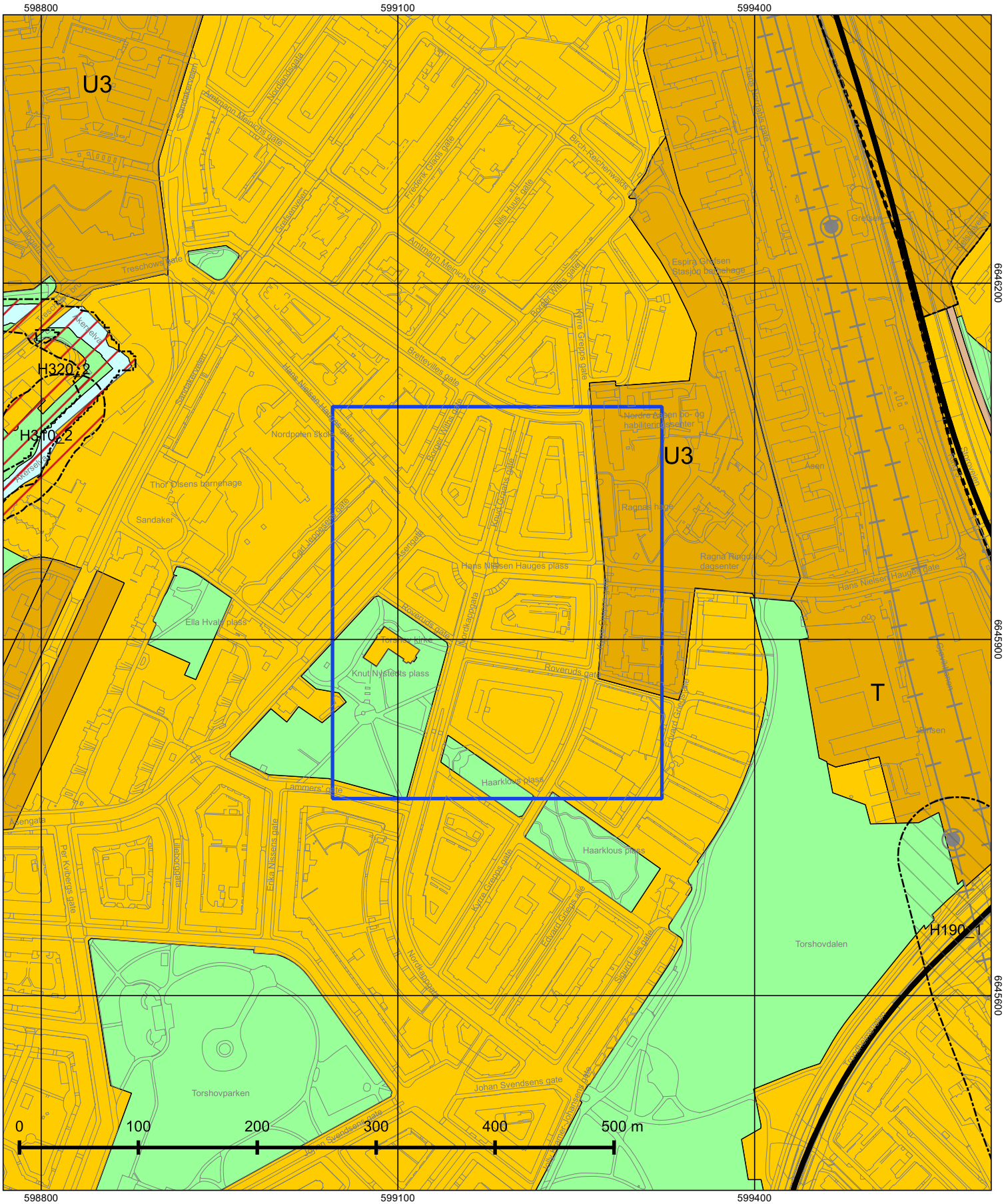
PlottID/Best.nr: 160295/ 86536302
Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 5
Gnr/Bnr: 224/205
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 07.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160295/86536302
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Hans Nielsen Hauges plass 5

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	2 min
Rema 1000 Torshovdalen	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Sinsen	6 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Haarklous plass	5 min
Torshovdalen	9 min
Sandaker Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Storo	8 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

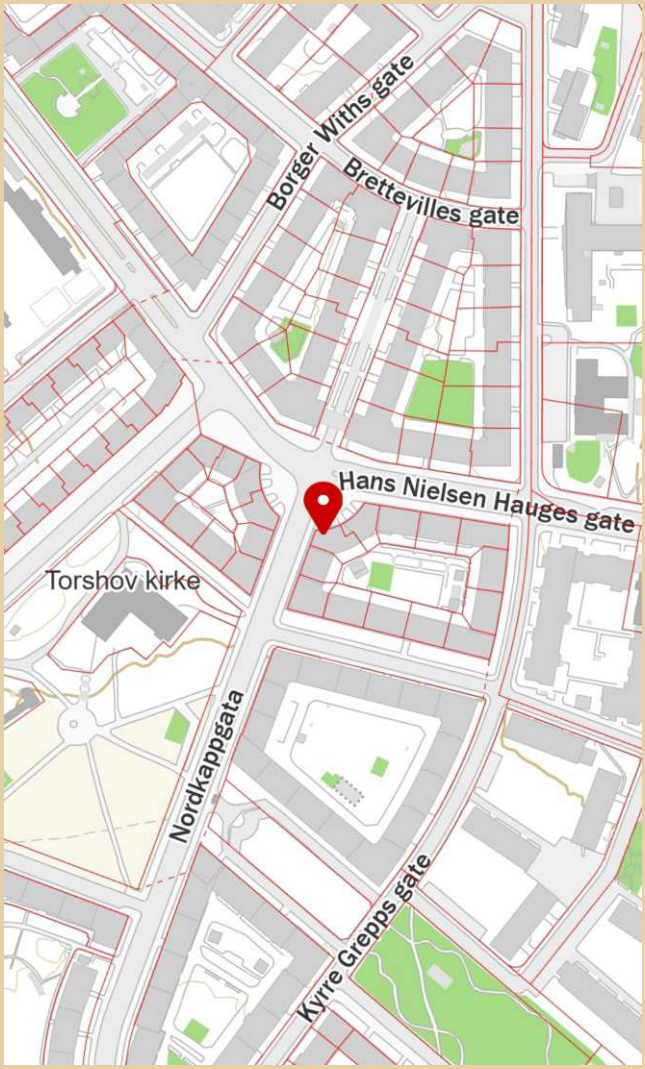
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hans Nielsen Hauges plass 5

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

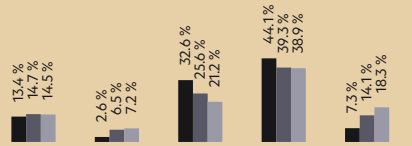
BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	2 min
Rema 1000 Torshovdalen	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous	1.495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Opplevd trygghet
Trygt 65/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Haarklous plass	5 min
Torshovdalen	9 min
Sandaker Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Storo	8 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

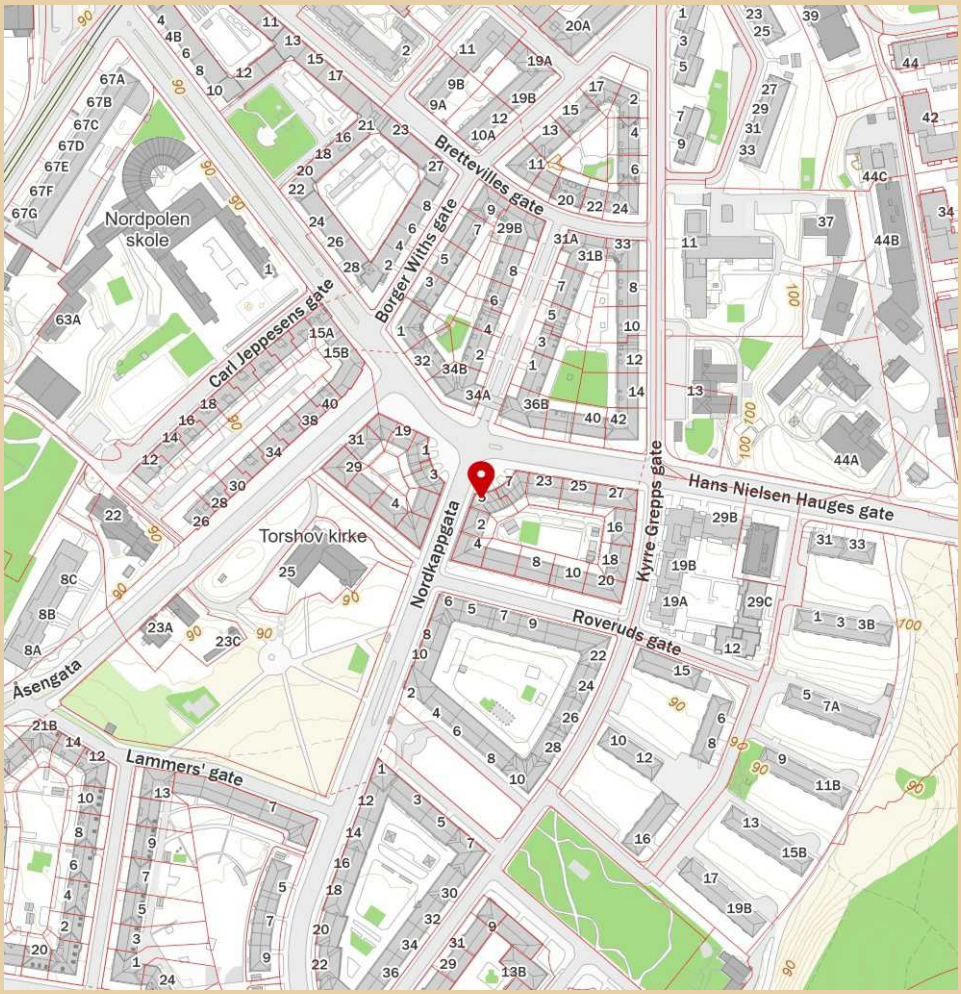
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hans Nielsen Hauges plass 5

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haarklous plass Linje 30	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	2 min
Rema 1000 Torshovdalen	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Sinsen	6 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Haarklous plass	5 min
Torshovdalen	9 min
Sandaker Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Storo	8 min

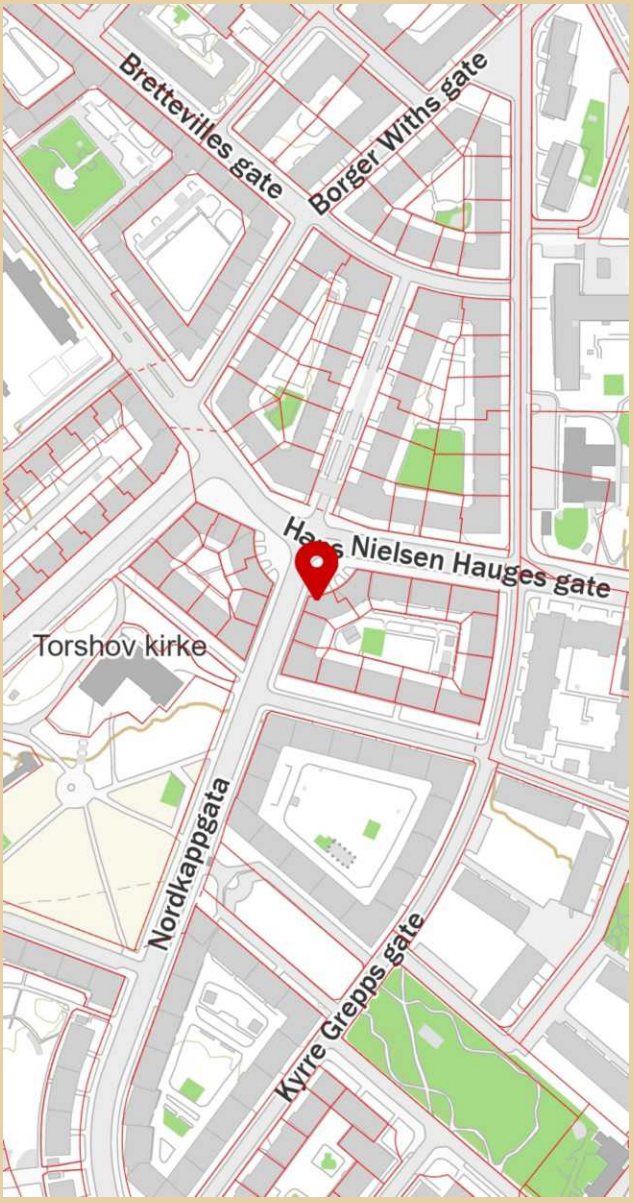
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Hans Nielsen Hauges plass 5, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 205, andelsnr. 71 i Søndre Åsen Kv 1 Borettslaget, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260379

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@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.
