PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

KYRRE GREPPS GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

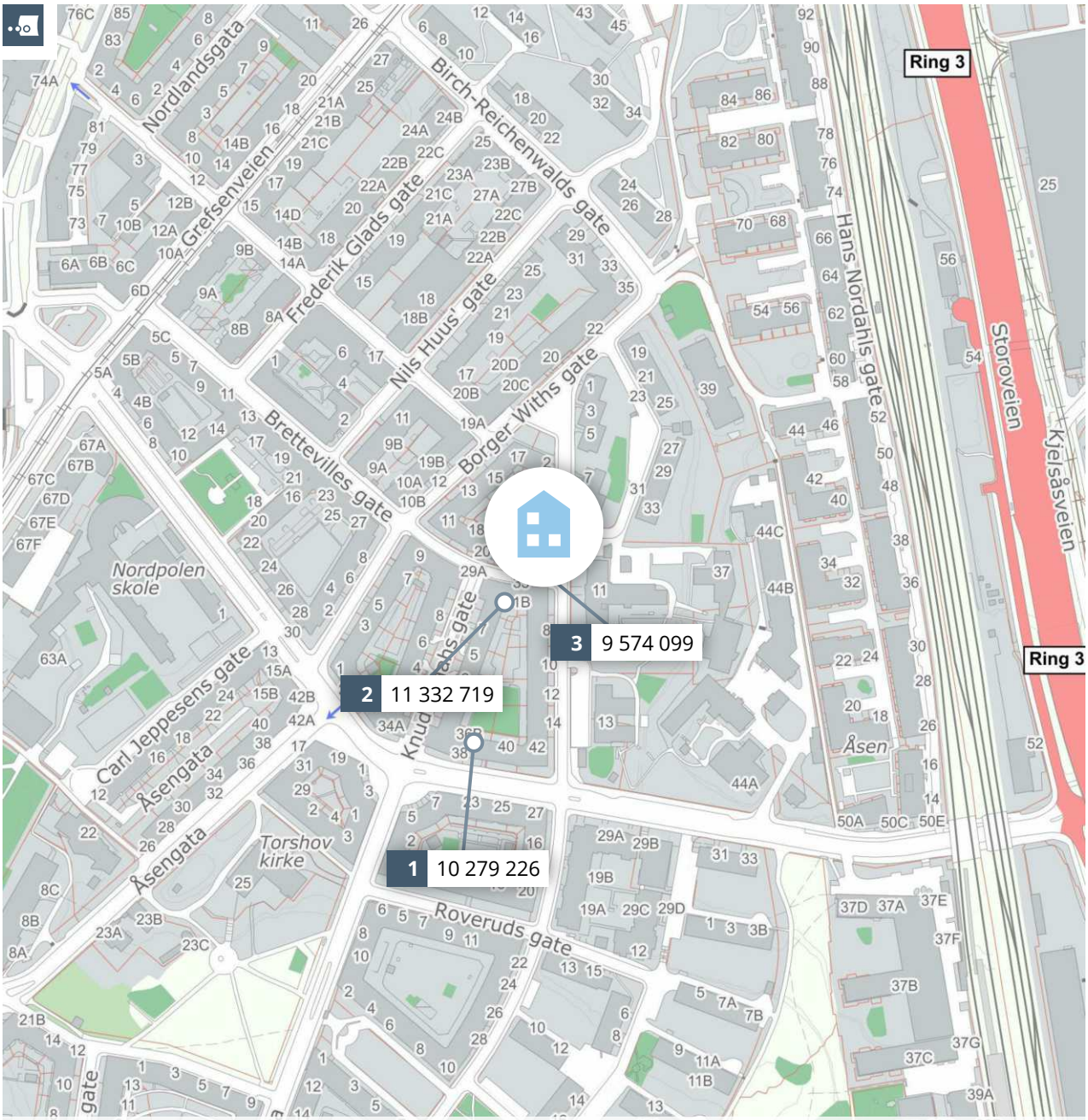
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KYRRE GREPPS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.07.2026

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: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kyrre Grepps gate 6, 0481 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1926

GNR 224 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 4

Verdivurdert til

9 500 000

64 486	9 564 486	95 645
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1926

Fellesutgifter	5 057
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

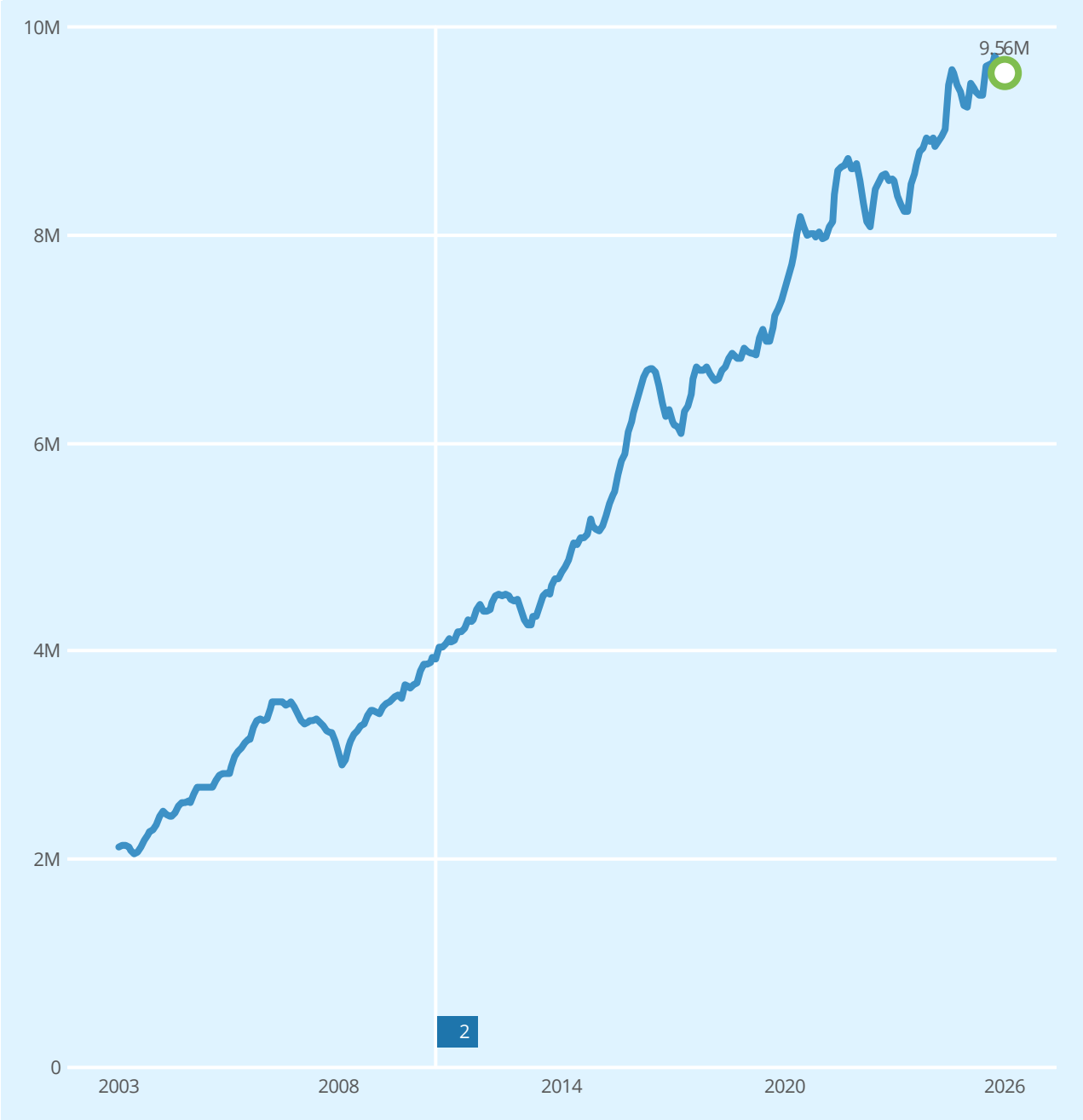
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Nielsen Hauges gate 38 93 m² 1926 3. etg 3 sov	21.01.2025	9 590 000	**10 200 000**	79 226	10 279 226	**110 529**
2	Brettevilles gate 31 B 115 m² 1926 - etg 3 sov	01.08.2025	10 500 000	**11 250 000**	82 719	11 332 719	**98 545**
3	Brettevilles gate 24 101 m² 1926 1. etg 3 sov	17.03.2025	9 750 000	**9 500 000**	74 099	9 574 099	**94 793**

Spennende leilighet over to plan med svært populær beliggenhet. Leiligheten er meget velholdt, men med noe utidsmessige løsninger. Leiligheten er innholdsrik med stort baderom, hyggelig spisekjøkken, spisestue, stue og soverom på det ene planet. Loftsetasjen inneholder stue, soverom og smart hems med spiseplass. Fra loftet har man adkomst til to uteplasser.
Pent oppgradert og hyggelig uteområde.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 4 grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 278 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

5 606 000 Salgspris i snitt
5 582 000 Prisantydning i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 351 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
110 034 ÅSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

95 645 Kyrre Grepps gate 6
Totalpris 9 564 486

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Kyrre Grepps gate 6, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 238

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26332 **Eiendomsverdi ref nr:** LY1208

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 14 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i blokk

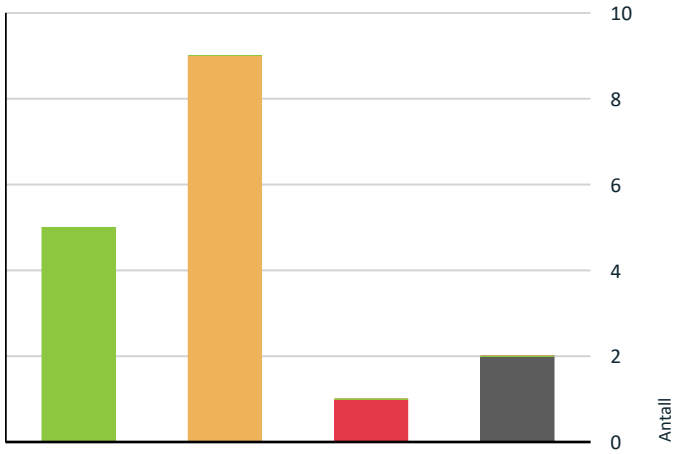
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Det er ikke noe vindu på rommet som kalles spisestue. Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad /WC > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Bad /WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk 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
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Loftsetasjen og hems ble bygget i 1991.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt toalett - Søstrene Amundsen
2024	Modernisering	Malt soverom i 2. etg - egen regi
2020	Modernisering	Malt vegger på bad, fuget fliser osv. - egen regi
2017	Modernisering	Nytt kjøkken fra IKEA, slipt gulv i 1. etg, malt vegger kjøkken, gang, stue, soverom, loftstue og hems

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1990, 2004 og balkongdør fra 2014. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse fra stue i 4. etg. Terrassen er på 6,55 m².
Heller på terrassen.

Utgang til balkong fra soverom i 4. etg. Balkongen er på 1,32 m².

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er viktig at underliggende konstruksjon kontrolleres jevnlig grunnet fare for lekkasjer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: parkett og tregulv.
Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg.
Overflater på vegger består av: Malte flater/ malt strie.

Tilstandsrapport

Overflater i tak består av: Malte flater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte gulvoverflater.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Litt svikt i gulv på hemsen ved bokhyllen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på loftstue og soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Ny ovn og piperehabilitering i 2011 ifølge selger.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene og stue fra loftstue og opp til hemsen.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på soverom i 3. etg. og plassbygget skap på soverom i 4. etg.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD /WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med malte flater/ fliser på vegger og flislagt gulv. Bad fra 1985 med nye gulvfliser i 1991.
Liten trapp mellom WC og badegulv. Det er gulvvarme på den øverste delen av badet.

Naturlig ventilasjon med tilluftshull i dør.

Innredning på bad med WC, dusjplass og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

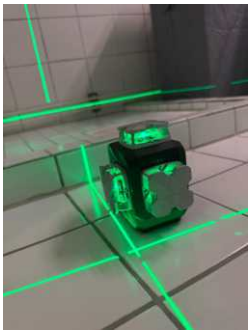
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







3 ETASJE > BAD /WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som murvegger.
Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri, lys/ lyslist under overskap, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.
To Ballofix stoppekraner, fungerer ved testing.

Bad:
Kobberrør på bad.
En stoppekran bak WC. Fungerte ved testing.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. I 4. etg. må dører åpnes for tilluft. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Denne er plassert i hjørnet under benken og derfor ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ifølge eier ble det gjort oppgraderinger i 1985 + 2018.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

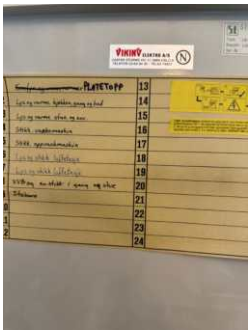
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det er kun stige opp til hemsen uten noe form for sikring på denne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold. Hensikten med kravet til utforming av trapp er blant annet å unngå fallskader.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
-Et pulverapparat har en forventet levetid på 10 år før det må på service eller byttes ut. For å sikre at det fungerer når det gjelder, bør pulverapparatet kontrolleres av fagfolk hvert 5. år. Du bør også selv snu apparatet opp-ned et par ganger i halvåret for å forhindre at pulveret klumper seg.
- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport







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

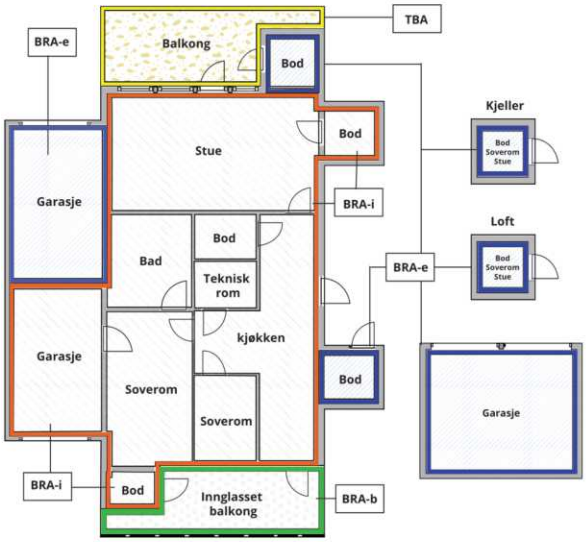
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 Etasje	68			68	8		68
4 Etasje	29			29		7	36
Hems	3			3		4	7
Kjeller		7		7			7
SUM	**100**	**7**			**8**	**11**	**118**
SUM BRA	**107**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad /wc, soverom, spisestue, kjøkken, stue		
4 Etasje	Stue, soverom		
Hems	Hems		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,75 m2.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Dagslys innfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger o.l., rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Det er ikke noe vindu på rommet som kalles spisestue. Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Maryann Falknor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	238		0	336 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kyrre Grepps gate 6

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Nordre Åsen Kv 1

Kommentar

Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV 1	948126915		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Falknor Maryann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et svært attraktivt og rolig område på Sandaker/Torshov i en av områdets klassiske bygårder med en fantastisk og skjermet bakgård.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet over tre etasjer bestående av 3. etg. med entré, bad/WC, soverom, spisestue, kjøkken og stue. 4. etg. (loftsetasjen) med soverom og stue.
Stige fra stue opp til hems. Utgang til takterrasse fra stue og luftebalkong fra soverom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LY1208

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260142
Addresse	Kyrre Grepps gate 6		
Postnr.	0481	Sted	OSLO
Selgers navn	Maryann Falknor		
Selgers navn	Lasse Jensen		

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?

1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1985

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

137815508

Våtrom

Initialer selger:
M F
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Skiftet toalett m/sete 30/11-25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

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 faglært, og av hvem:

Varmekabler skiftet ca 1994

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varmekabler skiftet av Falknor Elektro AS. Ingen dokumentasjon foreligger pga alder

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret i borettslaget jobber med vedlikeholdsplan hvor sprekker i mur er inkludert

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet doble dører på liten terasse i 2014

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet utført i regi av borettslaget

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

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

I forbindelse med fasaderehabilitering i regi av borettslaget for over 20 år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslaget

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

Hvilke endringer er gjort?

2 leiligheter bygget i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

2 leiligheter bygget i kjeller

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:

Loft over 3.etg utbygget i 1991

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sætra Hus ASGodkjent av Oslo bygningskontroll i 1992

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 faglært, og av hvem:

Ny kurs stekovn og V.V.B Lys og stikkontakter på kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarerklæring

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

Av hvem?:

Elvia - Infratek Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar på terasser

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedlikeholdsplan vedtatt på generalforsamling. Referat vedlegges salgsrapporten

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

Beskrivelse:

I perioder sølvkre på badForekomst av rotter annen oppgang i gården. Skadedyrkontroll har sanert kjelleren

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 23.07.2026

Signert av *Maryann Falknor*

Signert av *Lasse Jensen*

Initialer selger:
M F
L J

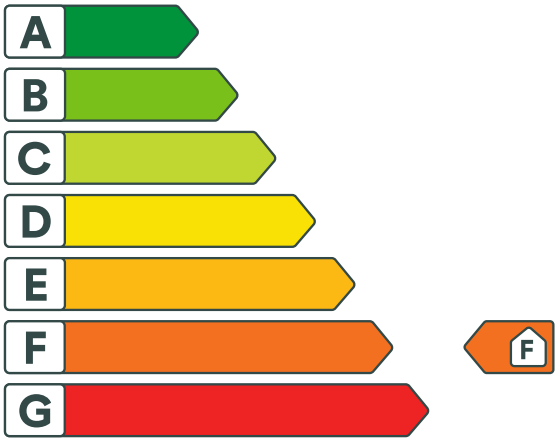
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kyrre Grepps gate 6, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323565**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80552319**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **238**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **279,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **279,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 605 kWh**

Kyrre Grepps gate 6, 0481 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kyrre Grepps gate 6, 0481 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I		**Vår ref.:**	13/14	**Fødselsdato eier:**	22.02.1958
KYRRE GREPPS GATE 6		**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO		**Eiere:**	Maryann Falknor		
Organisasjonsnr:	948 126 915	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 217**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	249
	Renter og avdrag	567
	FELLESKOSTNADER	4 274
	Trappevasktillegg	127

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2027** **Tot. utg. i kr.:** **6 641**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	249
	Renter og avdrag	567
	Sparing til kommende vedlikehold iht. vedtak på GF 17.06.2026	1 424
	FELLESKOSTNADER	4 274
	Trappevasktillegg	127

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	64 486	Gjeld siste årsoppg.:	108 633
Klient ajourf. lån:	3 779 149	Klient gj. s. årsoppg.:	6 358 592

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987188025, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2026: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 10.07.2026: 3 779 149

Andel av saldo: 64 486

Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Kvam Kristoffersen

Adresse: Kyrre Grepps gate 2

Postnr/-sted: 0481 OSLO

E-post: naakv1@gmail.com

Webside: naakv1.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	108 633	Andre inntekter:	7 941
Annen formue:	143 612	Utgifter:	5 160		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 224/79, 224/76, 224/91, 224/236, 224/238, 224/78, 224/80, 224/94, 224/96, 224/98, 224/237

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 150 046,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I	**Vår ref.:**	13/14	**Fødselsdato eier:**	22.02.1958
KYRRE GREPPS GATE 6	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Maryann Falknor		

Organisasjonsnr: 948 126 915

8: Bygning/eiendom

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85401816

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	013-040		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett
Parallellutlysningsgebyr kr. 6215- tilfaller borettslaget. Internt utlysningsgebyr kr 1000,- tilfaller borettslaget.
STYRET HÅNDTERER SELV FORHÅNDSVARSLING / PARALELLUTLYSNING.
MEGLER MÅ TA DIREKTE KONTAKT MED STYRET FOR AVKLARING AV FORKJØPSRETTEN

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier og skal bestilles snarest mulig etter innflytting - eller ved navneendring eller andre årsaker.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.
Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret.

BREDBÅND
Borettslaget Nordre Åsen KV I har Telia som leverandør av bredbånd. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

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.

OM EIENDOMMEN
Borettslaget Nordre Åsen KV I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligenheter og 1 annen enhet.
Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

HELHETSPLAN FOR VEDLIKEHOLD
Det ble på generalforsamlingen 17.06.2026 vedtatt å finansiere kommende vedlikehold de neste årenei tråd med helhetsplanen, delvis over driftsbudsjett og oppsparte midler (år 1 og 2) og sparing/lån. I år 3 vil det komme kostnader forventet til kr 5 milliner. Dette ble vedttat finansiert ved delvis låneopptak på 3 millioner og sparing på 2 millioner. Sparing begynner fra og med januar 2027 og varer i 24 mnd.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften blir KPI-regulert. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i
konsumprisindeksen per 01.12.2011 -01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før
10.12.2021

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 881,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 809,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2021,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 1417,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1859,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 2090,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 1247

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I	**Vår ref.:**	13/14	**Fødselsdato eier:**	22.02.1958
KYRRE GREPPS GATE 6	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Maryann Falknor		

Organisasjonsnr: 948 126 915

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3502,-

Annen informasjon:

Borettslaget Nordre Åsen KV I

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 17.06.2026, kl 18:00

Sted: På styrerommet, Borger Withs gate 11

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 naakv1@gmail.com 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 Nordre Åsen KV I onsdag 17.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Onsdag 17.06.2026, kl 18:00
På styrerommet, Borger Withs gate 11

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

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) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 til kr 261.072,- som er en justering ut fra konsumprisindeksen (KPI) siste året.

4. Orientering

4.1 Orientering om "Helhetsplan"

Styret har gjennom vinteren jobbet frem en plan for vedlikehold og sammenstilt til en Helhetsplan de neste 5 årene. Planen ligger vedlagt innkallingen.

Helhetsplanen speiler nødvendig vedlikehold og tidsmessige oppdateringer av vår bygård inkludert punktvis rehabillitering av fasade, belysning og VVS.
Styret vil anvende oppsparte likvide midler samt gjøre et låneopptak i neste 5 årsperiode estimert til kr 5-7 mil.

Planen er basert på en teknisk tilstandsrapport fra OPAK AS som ble ferdigstilt i februar i år. Rapport sendes pr epost til eierne sammen med innkallingen. Rapporten sendes ikke pr post. Rapporten er verdiøket ut fra styrets erfaring med å drive bygården samt råd fra vår forretningsfører.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar Helhetsplanen til etterretning.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Generalforsamlingen opplever at Styret har

svart fra siste GF høsten 2025 og hviler i trygg forvissing om at Helhetsplanen ivaretar våre felles interesser.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av kommende vedlikehold

Selskapet har per i dag ca. kr 4 900 000 innestående på konto. Av hensyn til forsvarlig drift må vi til enhver tid ha minimum kr 2 000 000 i tilgjengelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette kostnader.

I 2026 er det så langt brukt ca. kr 730 000 til vedlikehold. I tillegg kommer anslåtte kostnader på ca. kr 200 - 300 000 i henhold til utarbeidet helhetsplan. Det opprinnelige budsjettet viser et underskudd på kr 68 000, og vil øke til et estimert underskudd på ca. kr 500 000 som følge av nødvendig, tidsmessig oppgradering og vedlikehold.

Dette innebærer at likviditeten reduseres til ca. kr 4,4 millioner inneværende år. Omfanget av Helhetsplanen tilsier at vår likviditet bærer et stykke før vi må øke husleien og/eller gjøre et låneopptak - oppad begrenset til ca kr 7 mill mot slutten av perioden for Helhetsplanen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag er å slite på våre likvide slik at vi etablerer en nytt nivå på ca 2 mill på driftskonto kombinert med et låneopptak i størrelsesorden kr 5-7 millioner i perioden frem til år 2030 - den perioden som dekkes av Helhetsplanen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge Helhetsplanen og sikre god og forutsigbar finansiering for planperioden.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Hanna Eikrem Heggstad, Bård Hustveit og Øyvind Skovli Dahlberg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Camilla Wahl Sekne.
Bård Hustveit stiller til gjenvalg.
Per Egil Steen stiller til valg.

Styret trenger 2 vararepresentanter og håper på benkeforslag på GF.

Styrets innstilling: Styret innstiller å å være 4 medlemmer neste periode og sikre god overføring med et møte mellom nytt og gammelt styre i sommer.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tale Bryn Teigene

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, 22.05.2026

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Styreleder, Lars Kvam Kristoffersen
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad
Styremedlem, Bård Hustveit
Varamedlem, Tale Bryn Teigene

Årsmelding 2025 for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen for perioden juni 2025 til juni 2026.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lars Kvam Kristoffersen
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne
Styremedlem, Bård Hustveit
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad
Varamedlem, Tale Bryn Teigene

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på naakv1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV I

Borettslaget Nordre Åsen Kvartal I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligenheter og et foretningslokale.

Utleie

Utleie av hele seksjonen skal søkes om til styret iht. burettslagsloven kapittel 5.

Andelseiere som selv bor i boligen, kan overlate bruken til andre innenfor rammene av borettslagsloven § 5-4 som gir at du kan leie ut deler av boligen (for eksempel et rom) uten tidsbegrensning, så lenge du selv bor der. Du kan leie ut hele boligen i inntil 30 døgn per kalenderår. «Døgn» forstås som kalenderdøgn (kl. 00.00–24.00). Hvert døgn boligen er overlatt til andre, teller som ett døgn.

Utleie utover dette krever særskilt hjemmel eller samtykke. Reglene er ment å balansere andelseiernes rettigheter med hensynet til bomiljøet.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Nordre Åsen KV I har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

ÅRSMELDING

2025



Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Nordre Åsen KV I har Telia som ny leverandør av bredbånd og evt. tilvalg siden 2025.

Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan også bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier og skal bestilles snarest mulig etter innflytting - eller ved navneendring eller andre årsaker.

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 Nordre Åsen KV 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 Nordre Åsen KV I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85401816.

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 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Teknisk Tilstandsrapport ble utført av OPAK AS første kvartal 2026. Denne er lagt til grunn for en helhetsplan for vedlikehold i perioden 2026-2030.

Fasade:

-Tilstandsvurdering gjennomført 2025

Næringslokalet:

-Totalrenovering av næringslokalet "Kloden"; oppdeling av arealet og salg av byggerettigheter til to nye leiligheter mot bakgård 2021–2024

-Solskjerming næringslokalet 2024

-Trapp/platting 2023

Uteområder:

-Utbedret skadet gelender og sprekker i betong i kjellernedganger 2024

-Oppgradert området utenfor næringslokalet med sykkelstativ, utemøbler og belysning 2023

-Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke 2022

-Nye hagemøbler 2020/2021

-Oppgradert gelender og rekkverk 2018

Infrastruktur:

-Nye porttelefoner 2021

-Nytt nøkkelsystem 2021

-Rehablitering av piper 2013 og 2020

-Installasjon av fibernett 2015

Oppganger:

-Malt oppganger 2018

-Tetting rundt diverse dører 2018

Vann/avløp:

-Renset takrenner 2018

-Utskiftning av div gamle avløpsrør og stakeluker 2018

-Spyl av avløpsrør med filming 2017

Belysning, elektrikerarbeider etc.:

- Skifte av varmekilder og belysning i alle oppganger mai 2026.

- Juletrebelysning i bakgård 2024

- Strøminntak og stigeledninger 2015

- Utbedring feil på fellesanlegg 2015

Brannsikring:

- Utarbeidet branntegninger for hele bygården 2024

- Etablering av nød- og ledelys på loft og kjeller i hele bygården 2024

- Skifte til vridere og beslag for låsekasse på alle branndører 2024

- Brannsikringsarbeid (tetting og tildekking) i fellesarealer 2021

- Innkjøp og bytte 2018 av pulverapparater

- Branntettet fellesareal i kjeller og tak mot første etasje, samt alle oppganger mot leiligheter 2017

- Utbedring av diverse gamle avløpsrør 2017

Styrets arbeid i 2025

Styret ser tilbake på et år med stabil drift og flere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter. Vi vil takke beboerne for godt samarbeid og konstruktive innspill gjennom året. Inkludert referansegruppen som ble etablert ifm sonderinger rundt fasaderehabiliiteringen sommeren og høsten 2025. Videre vil vi trekke frem medlemmene i Velferden (*Anders, Cathrine, Hans, Egil, Linda, Maria, Synnøve, Tale og Øystein) som har spilt en aktiv og skapende rolle i vår bygård. Det inkluderer blant annet 2 dugnader og Julegrantenning i desember. Styret ønsker også takke Maryann Falknor som også dette året tok ansvar for driften av fellesvaskeriet i kjelleren i Borger Withs gate 15.

Styrets arbeid

Styret har hold antall møter til et minimum med 4 møter og erstattet fysiske møter med asynkrone avklaringer i digitale kanaler og oppfølging mellom styreleder og styrets medlemmer. Medlemmene i styret har avklarte ansvarsområder slik som forsikringer, eierskifte, HMS og vedlikehold.

Perioden startet med at det ble gjennomført Ekstraordinære Generalforsamlinger knyttet til utbedringer av fasaden med tilhørende låneopptak. Manglende oversikt over andre nødvendige tiltak, førte til at Generalforsamlingen ba Styret utarbeide en Helhetsplan for vedlikehold og utbedringer for vår bygård. Dette har nødvendigvis krevd en økt innsats fra styrets medlemmer og ble lagt frem på et beboermøtc 10. juni 2026.
Det ble omsatt 8 leiligheter i løpet av året og sluttført 3 mindre utbygginger (loft og kjeller).
Våre leietakere på Kloden har funnet seg godt til rette og Styret har god dialog med dem om leieforholdet.
Styret takker av 2 av våre medlemmer for god innsats - Hanne og Øyvind vil bli savnet for spesifikk kompetanse og aktive bidrag til driften av vår bygård.

Drift og vedlikehold

Det er gjort flere vedlikeholds- og utbedringstiltak i perioden. Enkelte punkter etter planlegging fra Styret slik som oppgradering av belysning og varmekilder i oppganger. Felles belysning i oppgangen ble oppgradert til LED og vil redusere våre driftskostnader, gi bedre lys og styres vha bevegelsessensor. Panelovner i alle oppganger ble skiftet samtidig. Det falt også på Styret å håndtere en ad-hoc utfordring med rotter i kjelleren i Brettevilles gate 20. Etter noe tid fant vi en effektiv løsning på problemet med fagfolk fra Anticimex og holdt god dialog med nabobygården som hadde hatt lignende utfordringer 2-3 mnd tidligere. Dette er et eksempel på at Styret er helt avhengig av varsling fra beboere og et godt samarbeid for å løse saken. Så, takk til beboerne i #20. Mot slutten av perioden har vi hatt inne håndverkere til å utføre nødvendig vedlikehold på gesimsen utenfor Kyrre Grepps gate 2 hvor det falt murpuss ned på fortauet. De samme håndverkerne har dessuten utbedret lekkasjen i gesimsen ved Brettevilles gate 20 og nedløpsrør i Brettevilles gate 24. Styret har jobbet aktivt for å få mer ut av vår relasjon til forretningsfører (OBF) med hyppigere oppfølgingsmøter med dem for å styrke kompetansen og forståelse på begge sider slik at samarbeidet skal enklere fremover. Vi har også initiert en nettverksgruppe av bygårder på Torshov for å bygge kompetanse i Styret om drift og vedlikehold. Brannvarslingsanlegget ble kontrollert og godkjent, samt at det er gjennomført 2 vernerunder gjennom året. Styret har takket nei til å investere ytterligere i nødvendig service og innkjøp til vaskeriet i perioden. Styret viser til vedtak på GF i 2018 hvor det ble vedtatt nedleggelse når / dersom investeringer ble nødvendig. Styret vil ta stilling til praktisk avviklingen av anlegget i neste periode.

Økonomi

Felleskostnadene øker og årsaken til dette er i all hovedsak økte kostnader på forsikring, kommunale avgifter og generell prisøkning i Norge. Når det er sagt, har vi de siste årene hatt lavere felleskostnader enn andre bygårder på Torshov. Gjennom å nedbetale et lån har vi gjennom vinteren jobbet for å ytterligere senke våre faste kostnader som dekkes inn gjennom felleskostnadene. Styret ser for seg en moderat økning fremover og viser til fremlagte Helhetsplan: Den er utarbeidet gjennom vinteren og legger føringer for fremtidig, nødvendig vedlikehold og oppgraderinger. Dette vil kreve finansiering gjennom låneopptak. Utgifter til nødvendig vedlikehold og reparasjoner tiltar slik at vår bygård har per juni 2026 et negativt avvik på vedlikehold. Vår bygård har god likviditet. Forøvrig vises det til årsregnskapet for detaljene.

Bomiljø og fellesskap

Det er i år som tidligere år, gjennomført dugnader høst og vår. Videre er det gjennomført et sosialt arrangement ifm Julegrantenning inkludert nisseorkester og gløgg. Styret takker beboere generelt og Velferden* spesielt og alle som bruker bakgården. Noen bidrar med etterfylling av bark på lekeplassen for de minste og andre er mest ved grillen i motsatt ende av bakgården som vi er så stolte av. Styret takker også Kristian som heiser flagget på alle merkedager gjennom året - ofte uten den oppmerksomheten han får på 17. mai som i år ble innledet med sol, trompetsignal og feststemte beboere vinkende fra mange balkonger og vinduer i bakgården. *Anders, Cathrine, Hans, Egil, Linda, Maria, Synnøve, Tale og Øystein.

For å oppsummere:

Styret er tilfreds med situasjonen i vår bygård og har kontroll på økonomien slik at driften er stabil og sikker. Beboerne oppfordres til fortsatt å engasjere seg i fellesskapet gjennom verv i Velferden, Styreverv eller på annet vis.

Fremtidsplaner

Styret vil følge opp den nye Helhetsplanen med takrenner og nedløp i år, videre arbeid med stoppekraner og beskiltning neste år og deretter fokusere på fasaden i 2028. Styret vil også følge opp terrasser med en bedre og felles standard samt vurdere tiltak for dører og vinduer gjennom perioden.

08.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 086 093	3 840 783	4 009 126	4 264 280
Sum		**4 086 093**	**3 840 783**	**4 009 126**	**4 264 280**
Andre inntekter	2	0	4 024 657	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**4 024 657**	**0**	**0**
Sum		**4 086 093**	**7 865 440**	**4 009 126**	**4 264 280**
Forretningsførsel og revisjon	3	239 396	218 037	227 300	248 000
Lønn og honorar	4, 5	287 532	239 610	239 610	287 532
Vedlikehold	6	271 139	766 726	2 200 000	500 000
Eksterne tjenester	7	621 119	416 406	292 610	355 000
Kabel-tv og bredbånd		203 620	172 012	190 164	233 064
Forsikring		858 791	719 953	770 000	995 000
Kommunale avgifter		961 848	884 528	1 011 000	970 000
Festeavgifter		150 056	150 056	150 000	150 000
Brensel og strøm		72 060	78 580	80 000	65 000
Andre driftsutgifter	8	145 250	112 371	50 000	105 000
Sum		**3 810 811**	**3 758 279**	**5 210 684**	**3 908 596**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**275 282**	**4 107 161**	**-1 201 558**	**355 684**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**275 282**	**4 107 161**	**-1 201 558**	**355 684**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	142 496	126 861	0	0
Renteinntekter	9	240 725	231 199	10 000	10 000
Rentekostnad	10	302 129	339 831	306 685	216 745
Andre finansposter	11	78 984	67 931	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**160 075**	**86 160**	**-296 685**	**-206 745**
Årsresultat	**12**	**435 357**	**4 193 322**	**-1 498 243**	**148 939**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-495 565	-483 368	-493 984	-217 635
Endring i disponible midler	**12**	**-60 208**	**3 709 954**	**-1 992 227**	**-68 696**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	615 290	615 290
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**617 890**	**617 890**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51 864	20 938
Til gode av forretningsfører		206	400
Forskuddsbetalte kostnader	16	1 050 569	887 680
Andre fordringer		0	39 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 151 535	6 345 905
Innestående på særvilkår		701 216	680 241
Sum omløpsmidler		**7 955 389**	**7 975 132**
SUM EIENDELER		**8 573 279**	**8 593 022**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	21 000	21 000
Annen egenkapital 1.1		2 092 716	-2 100 605
Årets resultat	12	435 357	4 193 322
Sum egenkapital		**2 549 073**	**2 113 716**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	4 858 032	5 353 597
Sum langsiktig gjeld		**4 858 032**	**5 353 597**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 837	24 388
Leverandørgjeld		1 028 995	950 141
Påløpne renter		1 431	8 042
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	26 595
Annen kortsiktig gjeld		125 911	116 544
Sum kortsiktig gjeld		**1 166 174**	**1 125 709**
Sum gjeld		**6 024 206**	**6 479 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 573 279**	**8 593 022**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Sted:_____, dato:_____

Lars Kvam Kristoffersen Styreleder	Hanna Eikrem Heggstad Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg Styremedlem
Camilla Wahl Sekne Styremedlem	Bård Hustveit 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
3234 Gebyr forhåndsvarsel forkjøpsrett	35 073	56 935	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	2 508 324	2 263 807	2 508 300	3 025 654
3602 Leieinntekt	404 189	388 472	380 124	415 945
3607 Renter og avdrag	800 700	839 887	800 666	459 745
3611 Inntekt trappevask	118 872	93 200	118 872	118 872
3625 Inntekt bredbånd	204 984	168 728	190 164	233 064
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	19 139	0	0
3692 Inntekt vaskeri	13 951	10 616	11 000	11 000
Sum	**4 086 093**	**3 840 783**	**4 009 126**	**4 264 280**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	4 024 657	0	0
Sum	**0**	**4 024 657**	**0**	**0**

Konto 8400 -salg av fellesareal og erstatnig fra Gjensidige ASA i 2024.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 300	7 000
Forretningsførerhonorar	170 196	162 834	171 000	176 000
Aksjeutbytte fra OBF	-142 496	-126 861	0	0
Annen regnskapsførsel	62 700	49 078	50 000	65 000
Sum	**96 900**	**91 176**	**227 300**	**248 000**

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	252 000	210 000	210 000	252 000
Arbeidsgiveravgift	35 532	29 610	29 610	35 532
Sum	**287 532**	**239 610**	**239 610**	**287 532**

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

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	272 569	539 092	2 200 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 945	104 287	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 625	16 738	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	84 609	0	0
6695 Egenandel forsikring	-22 000	22 000	0	0
Sum	**271 139**	**766 726**	**2 200 000**	**500 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	220 279	124 848	221 610	225 000
6360 Renhold	30 360	114 857	21 000	30 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	33 869	35 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	288 909	12 194	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	15 000	15 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	81 571	130 639	0	85 000
Sum	**621 119**	**416 406**	**292 610**	**355 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6555 IT-tjenester	3 545	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	3 317	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 291	123	0	0
7320 Hjemmeside	199	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 646	256	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	12 588	8 669	0	15 000
7770 Bank og kortgebyrer	5 667	5 761	0	5 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	16 123	23 971	0	20 000
7790 Andre driftskostnader	97 990	68 144	50 000	65 000
Sum	**145 250**	**112 371**	**50 000**	**105 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	239 266	229 268	10 000	10 000
8059 Andre renteinntekter	1 458	1 931	0	0
Sum	**240 725**	**231 199**	**10 000**	**10 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Renter lån 8398.71.48619	69 480	89 779	70 973	4 767
8143 Lånenr 8398.71.88025	232 649	249 965	235 712	211 978
8159 Andre rentekostnader	0	87	0	0
Sum	**302 129**	**339 831**	**306 685**	**216 745**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	78 984	67 931	0	0
Sum	**78 984**	**67 931**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**6 849 423**	**3 139 470**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	435 357	4 193 322
Avdrag langsiktig lån	-495 565	-483 368
B. Årets endring i disponible midler	**-60 208**	**3 709 954**
C. Disponible midler 31.12	**6 789 215**	**6 849 423**

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 14 - Bygninger

Laget ble stiftet 22.12.1955. Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1922. Anskaffelseskost i 1955 er ikke kjent. Bokført verdi har i lang tid vært 615 290. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at foretatt vedlikehold er tilstrekkelig.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	615 290
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	615 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	615 290

Antatt levetid i år :

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	992 303	858 791
1749 Forskuddsbetalte kostnader	58 266	28 889
Sum	**1 050 569**	**887 680**

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 77 andeler á kr 100 per rom per andel.

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering av skorsteiner samt nye dører.	
Lånenummer:	**83987188025**	**83987148619**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.10.2039	17.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	4 786 933
Lånesaldo 01.01:	4 050 609	1 329 583
Avdrag i perioden:	176 429	345 731
Lånesaldo 31.12:	**3 874 180**	**983 852**
Saldo 5 år frem i tid:	2 809 521	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987148619	1	22 078	22 078
	1	20 498	20 498
	1	20 116	20 116
	1	20 044	20 044
	1	19 474	19 474
	1	19 164	19 164
	1	19 043	19 043
	1	18 178	18 178
	1	18 163	18 163
	1	17 341	17 341
	1	17 062	17 062
	1	16 922	16 922
	1	16 809	16 809
	1	16 733	16 733
	1	16 515	16 515
	1	16 450	16 450
	1	16 051	16 051
	1	16 045	16 045
	1	15 937	15 937
	1	15 914	15 914
	1	15 760	15 760
	1	15 199	15 199
	1	15 128	15 128
	1	14 613	14 613
	1	14 607	14 607
	1	14 366	14 366
	1	14 128	14 128
	1	14 098	14 098
	2	13 727	27 454

Lån

	1	13 721	13 721
	1	13 664	13 664
	1	13 541	13 541
	1	13 479	13 479
	1	13 384	13 384
	1	13 361	13 361
	1	13 338	13 338
	1	12 344	12 344
	2	12 118	24 236
	2	11 522	23 044
	1	11 240	11 240
	1	11 106	11 106
	1	11 077	11 077
	2	11 025	22 050
	2	10 501	21 002
	1	10 492	10 492
	2	10 103	20 206
	3	9 859	29 577
	1	9 706	9 706
	2	9 498	18 996
	2	9 200	18 400
	1	9 058	9 058
	1	8 712	8 712
	2	8 386	16 772
	1	8 088	8 088
	1	7 853	7 853
	7	7 826	54 782
	5	7 347	36 735
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987188025	1	86 937	86 937
	1	80 716	80 716
	1	79 212	79 212
	1	78 928	78 928
	1	76 686	76 686
	1	75 464	75 464
	1	74 987	74 987
	1	71 579	71 579
	1	71 520	71 520
	1	68 285	68 285
	1	67 185	67 185
	1	66 636	66 636
	1	66 188	66 188
	1	65 889	65 889
	1	65 032	65 032
	1	64 777	64 777
	1	63 205	63 205
	1	63 181	63 181
	1	62 757	62 757
	1	62 665	62 665
	1	62 060	62 060
	1	59 851	59 851

Lån

1	59 572	59 572
1	57 541	57 541
1	57 517	57 517
1	56 571	56 571
1	55 631	55 631
1	55 513	55 513
2	54 054	108 108
1	54 030	54 030
1	53 805	53 805
1	53 321	53 321
1	53 078	53 078
1	52 702	52 702
1	52 613	52 613
1	52 524	52 524
1	48 609	48 609
2	47 720	95 440
2	45 371	90 742
1	44 259	44 259
1	43 734	43 734
1	43 618	43 618
2	43 414	86 828
2	41 350	82 700
1	41 314	41 314
2	39 784	79 568
3	38 823	116 469
1	38 218	38 218
2	37 400	74 800
2	36 226	72 452
1	35 668	35 668
1	34 304	34 304
2	33 023	66 046
1	31 849	31 849
1	30 923	30 923
7	30 817	215 719
5	28 931	144 655

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 615 290.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV I

Styreleder	Lars Kvam Kristoffersen (sign.)	08.06.2026
Styremedlem	Bård Hustveit (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg (sign.)	05.06.2026
Styremedlem	Hanna Eikrem Heggstad (sign.)	05.06.2026
Styremedlem	Camilla Wahl Sekne (sign.)	01.06.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre åsen KV I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordre åsen KV I som viser et overskudd på NOK 435 357. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.05.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 19. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.05.2026 17:49:23

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDLEGG



Helhetsplan Triangelgården 2026-2030

Styret er satt til å forvalte eiendommen gjennom en plan for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette dokumentet er en helhetlig plan for de neste 5 år. Inkludert i planen er både nødvendig vedlikehold og tidmessige oppgraderinger frem til og med år 2030. I praksis et svar på spørsmålet - "hva er det vi trenger å utføre av arbeid på vår bygård?".

Hvordan kommer Styret frem til svaret?
Styret har til enhver tid ansvar for drift og vedlikehold på fellesskapets vegne (Borettslagsloven § 5-17). Og sikrer derfor også den nødvendige finansieringen av sitt arbeid.
Styret jobber langs 2 akser - Strategi og Tilstand, se under. Det ligger på styrets medlemmer å skaffe seg en så god oversikt som mulig og kompensere for manglende kompetanse gjennom å trekke på fagressurser i bygården og/eller kjøpe råd fra eksterne. Siste rapport på tekniske tilstand er fra februar 2026.

1. Styrets strategi er å holde vår felles eiendom i god stand og etterleve lovpålagte krav. Men, det er ikke et mål å holde gården i "perfekt stand". Både fordi det er praktisk vanskelig i en bygård som er mer enn 100 år gammel, samt at det ville være vanskelig å forsvare rent økonomisk. Strategien er med andre ord å jobbe for å finne en balanse mellom *mulige* og *nødvendige* tiltak.

"Minimum"	"Lav"	"Balansert"	"Høy"	"Maksimum"
Vi følger lovpålagte krav og HMS. Konsekvensen er lave kostnader de første årene. Ulempen er økende etterslep og i mellomtiden dårligere bokvalitet når eksempelvis uteområder og oppganger forfaller.	Et sted mellom balansert og minimum. En defensiv strategi.	Styret vil søke en balanse gjennom å ligge i forkant med drift og vedlikehold for å forebygge skadeomgang og tilhørende rehabilliteringer som er ressurskrevende	Et sted mellom balansert og maksimum. En offensiv strategi.	Bygården er til enhver tid i perfekt stand. Konsekvensene er høye kostnader. Fordelene er økt bokvalitet med investeringer i fellesarealer, besparelser i energikostander og
Driftbudsjett - Tiltak kr				

2. Tilstandsrapport: For en bærekraftig forvaltning vil Styret i perioden 2026-2030 legge til grunn tilstandsrapport utført av OPAK i februar 2026 samt tidligere rapporter (Vern&Tilstand 2025, OBF teknisk 2017 og OPAK 2003).

Oppsummert plan for perioden med kostnader.
Styret har lest og satt seg inn i rapportenes innhold og på bakgrunn av dette utformet sin plan for vedlikehold med en balansert strategi

	2026	2027	2028	2029	2030	SUM
Vedlikehold	Strakstiltak + Takrenner, nedløp, Lekkasje #24 og gesims #22 Elektrisk: LED, ovner i oppgang	Trappeløp, Stoppekraner	Fasade: Gunnmur, portal og inngangspartier	Vurdere leilighetsdører, til kjeller etc.	Terrasser: vurdere dører og vinduer	
Budsjett* (estimat)	0,5 mill	0,5 mill	5 mill	0,5 mill	1-2 mill	7-9 mill

*Budsjettene er usikre frem til anbud med forpliktende priser er innhentet. Deretter kan disse avvike fra regnskap når / dersom det avdekkes avvik fra estimerte beskrivelser av omfang. Estimatene er i hovedsak basert på OPAK sine erfaringstall angitt i rapporten februar 2026.

Strakstiltakene i 2026, primært som følge av OPAK's rapport

NOK 218.000,-
Overvåke sprekker i vegg KG gt 6 og kjeller i Brettevilles gt 22. NOK 20.000, tiltak 21.1
Undersøke skade på gesims i B. gt 22. NOK 25.000 og NOK 50.000,-, tiltak 26.1 og 26.2
Undersøke tilstand på terrasse i B. gt. 24 + 2 terrasser som er. NOK 50.000,- , tiltak 28.2
Merke og registrere innvendige hovedstoppekraner. NOK 15.000,- tiltak 31.1
Merke utvendige hovedstoppekraner. NOK 10.000,- tiltak 73.2
Reparere brudd i soil i kjeller Brettevillesgate 20. NOK 10.000,- , tiltak 31.4 (Er utført)
Koble PE leder/jordkabel i hovedtavle i BW gate 20. NOK 3.000,- , tiltak 43.2 (Er utført)
Etablere system for internkontroll på elektrisk anlegg. NOK 35.000 tiltak 49.1

Planlegger nødvendig vedlikehold:
Styret må gjøre en prioritering av litt større saker som rapporten peker på.
I hovedsak er det 4 ting:

1. Fasaderehabillitering, grunnmur + inngangspartier.
2. Trapperom må vedlikeholdes.
3. Elektrisk oppdatering, inkludert installering av LED, bytte av panelovner og oppgradering av eldre kursopplegg.
4. Takterasser: Rutiner for vedlikehold og etablering av felles teknisk standard. Skifte
5. Takrenner og nedløp.

Styret har valgt å fremskynde Tiltak 44.1 Utskiftning og bytte til LED siden et av styrets avtroppende medlemmer anses å ha særlig gode forutsetninger for å få jobben gjort / være en god innkjøper. (I mai 2026 er dette allerede gjennomført)

NY TOTAL estimert til NOK 500.000 inkl mva på 25%

Finansiering:
Styrets vurdering er at mange av våre beboere kjenner til effekten av dyrtid og økte strømpriser. Derfor vil vi i god tid ta ansvar gjennom å sette av nødvendige midler og unngå plutselige og brå økninger som et låneopptak i 2028 vil være.

Vi opplever også at Styret har anledning til å gjøre denne milde justeringen fordi vi har god likviditet i dag og at beboerne relativt mot andre bygårder på Torshov har en lav husleie - vi er lavest av 12 sammenlignbare bygårder.

Nøkkeltall fra vårt lag med 78 enheter følger under.

- Kalkulerte inntekter kr 4,3 mill per år
- Vårt lag har kr 4,2 mill på driftskonto per juni ‘26
- Vårt lag har kr 3,8 mill i lån per juni ‘26.

Laget har god likviditet, tilbakeholdne med å øke felleskostnader og holdt vedlikeholdet lavt en del år. Det er dermed kommet flere uforutsette kostnader til i år og flere tiltak planlegges i Helhetsplanen. Budsjetter er svakt negativt (minus kr 68.000) men pga av vedlikeholdskostnader, ligger vi an til et underskudd på 6-800 tusen. Laget har med andre ord allerede brukt mye av likviditeten på uforutsette kostnader. Siden vår gård er 100 år er god likviditet viktig for å kunne dekke uforutsette kostander, og vi må sikre midler til planlagt vedlikehold utenom.

Generelt sett anbefalles et lag av vår størrelse, alder og tilstand, til enhver tid å sikre midler til drift neste 3-6 mnd. Det tilsier at vi ikke bør gå under 2 millioner da dette vil stille oss sårbare for uforutsette, nødvendige tiltak inkludert det som omfattes av HMS-tiltak.

- Styrets vurdering er at vi kan anvende deler av midlene til vedlikehold og rehabilliteringer opp til 2,2 millioner de neste årene
- Styret skal ikke går under 2 millioner på driftskonto.

Konklusjon: Vi må låne penger.
Ut fra gjeldende strategi og bygårdens tilstand, vil inntektene til borettslaget p.t. ikke kunne dekke det som fremstår som nødvendig vedlikehold og tidsmessige oppgraderinger i perioden. Styrets innstilling er å finansiere dette med et låneopptak i 2028 ifm rehabilitering av fasaden (estimert til NOK 5 mill). Vi har frem til dette muligheten til å spare opp penger over husleien for å unngå et unødig hopp i husleien når renter og avdra forfaller en gang i 2028

Styrets forslag er
- Å spare NOK 2 millioner (NOK 90 tusen per mnd) over i 24 mnd der hver enhet svarer for sin andel ut fra eierbrøken.
Beboernes forpliktelser ved låneopptaket i 2028 vil dermed reduseres.

Hva betyr dette for deg som er eier av en leilighet i Nordre Åsen Kvartal 1?
For å holde hver beboers andel av fellesgjeld etter et låneopptak så lav som mulig, kan vi styrke vår fellesøkonomi gjennom å spare over husleien. Et beløp som hver måned samles sammen for å delfinansiere en nødvendig rehabillitering i 2028 av svake punkter i fasaden:

- Eksempel liten leilighet: Kr 750,- per mnd., kr 9.000,- per år og kr 18,000,- totalt
- Eksempel stor leilighet: Kr 1.500,- per mnd., kr 18.000,- per år og kr 36,000,- totalt
- Regneeksemplene viser at vi i snitt sparer kr 1.150,- per mnd, 15k per år og drøyt 2 millioner totalt før arbeidene med fasaden tar til i 2028.

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Sum
2026	-	-	-	-	-	-	90k	90k	90k	90k	90k	90k	540k
2027	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	1.080k
2028	90k	90k	90k	90k	90k	90k							540k
SUM													2,1 mill

Vedlegg 1: OPAK, oppsummering med estimat på økonomiske rammer.

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 7.270.000,- inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

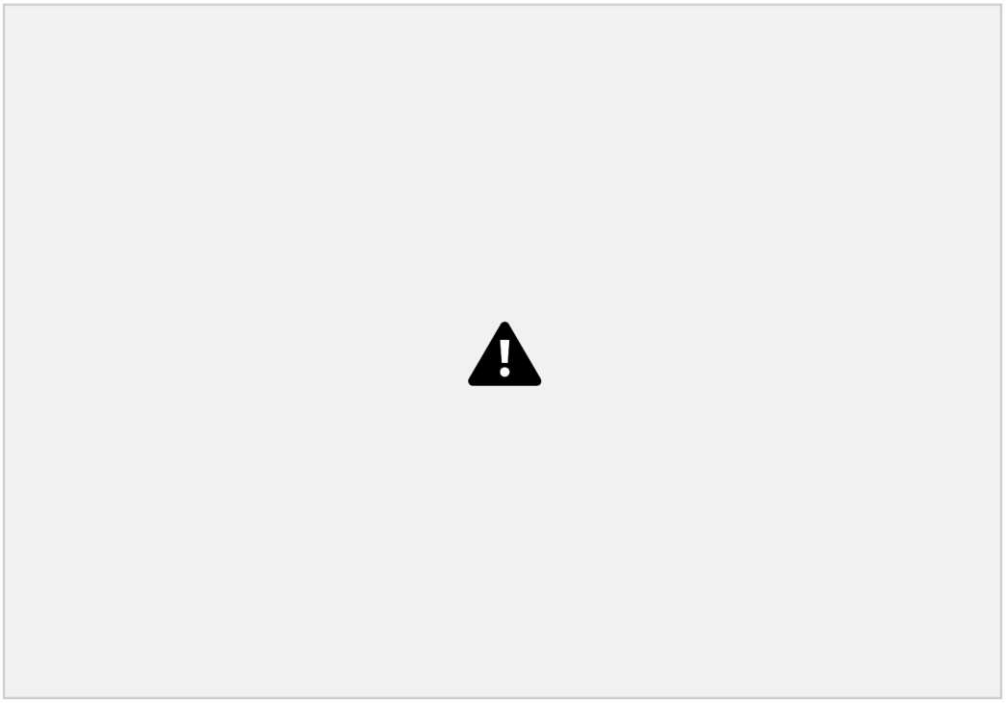
	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	170 000	1 250 000	4 030 000	540 000	0	5 990 000
VVS installasjoner	40 000	10 000	0	290 000	30 000	370 000
Elkraft, tele/aut, andre	50 000	430 000	60 000	360 000	0	900 000
Utendørs	10 000	0	0	0	0	10 000
Sum	**270 000**	**1 690 000**	**4 090 000**	**1 190 000**	**30 000**	**7 270 000**
Sum avrundet						**7 300 000**

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er medtatt som ett generelt påslag. Dette vil variere i hvert enkelt tiltak.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Vedlegg 2: Vern&Tilstand

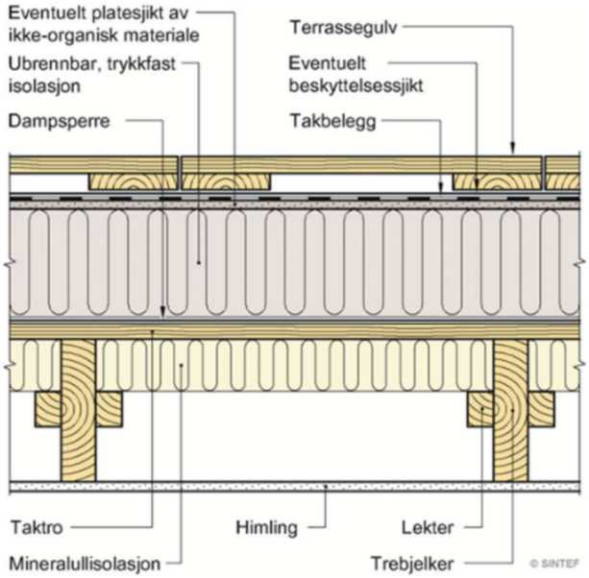
Detaljerte beskrivelser av behovet for oppgraderinger, for å unngå større skader og eskalerende kostnader.



Detaljert beskrivelse av ønsket teknisk standard for gulv i inntrukne takterrasser.

21 Rettvendt, kompakt terrasse

Oppbygning av rettvendt, kompakt terrasse med trebjelkelag er vist i fig. 21. SINTEF Byggforsk anbefaler å bygge kompakt terrasse i henhold til prinsippene for et rettvendt kompakt tak med takmembran på oversiden av isolasjonen. Se Byggdetaljer 525.207. Rettvendt konstruksjon gir enkle løsninger for renhold, tilsyn og vedlikehold. Trafikkbelastningen på énfamilieterrasser er ikke så stor at takbelegget trenger ekstra beskyttelse. Et eventuelt beskyttelsessjikt vil likevel minske faren for mekaniske skader på takbelegget under tremmer/terrassegulv. Velg et beskyttelsessjikt som er kompatibelt med membranen og som ikke gjør tilsyn og renhold vanskelig.



PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I onsdag 17.06.2026 kl. 18:00 - På styrerommet, Borger Withs gate 11 .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV I

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 18 andelseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bård Hustveit 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 overført til opptjent egenkapital.

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) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 261 072.

4. Orientering

4.1 Orientering om "Helhetsplan"

Styret orienterte om utarbeidet helhetsplan for de neste 5 årene. Helhetsplanen speiler nødvendig vedlikehold og tidsmessige oppdateringer av vår bygård inkludert punktvis rehabilitering av fasade, belysning og VVS. Styret vil anvende oppsparte likvide midler samt gjøre et låneopptak eller oppsparing, de neste 5 årsperiode estimert til kr 5-7 mil.

Planen er basert på en teknisk tilstandsrapport fra OPAK AS som ble ferdigstilt i februar i år.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar helhetsplanen til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av kommende vedlikehold

Selskapet har per i dag ca. kr 4 900 000 innestående på konto. Av hensyn til forsvarlig drift må vi til enhver tid ha minimum kr 2 000 000 i tilgjengelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette kostnader.

I 2026 er det så langt brukt ca. kr 730 000 til vedlikehold. I tillegg kommer anslåtte kostnader på ca. kr 200 - 300 000 i henhold til utarbeidet helhetsplan. Det opprinnelige budsjettet viser et underskudd på kr 68 000, og vil øke til et estimert underskudd på ca. kr 500 000 som følge av nødvendig, tidsmessig oppgradering og vedlikehold.

Dette innebærer at likviditeten reduseres til ca. kr 4,4 millioner inneværende år. Omfanget av Helhetsplanen tilsier at vår likviditet bærer et stykke før vi må øke husleien og/eller gjøre et låneopptak - oppad begrenset til ca kr 7 mill mot slutten av perioden for Helhetsplanen.

Vedtak:

Det ble votert over følgende alternativer til finansiering:

1. Kombinasjon av sparing og lån. Oppsparing på kr 2 mill. og låneopptak på kr 3 mill. i 2028. Resterende dekkes over driftsbudsjett og oppsparte midler. Økning i felleskostnader (renter og avdrag) anslås til kr 161–483 per enhet per måned. Sparebeløp utgjør kr 630–1870 per enhet per måned.
2. Full lånefinansiering. Låneopptak på inntil kr 5 mill. Økning i felleskostnader (renter og avdrag) anslås til kr 268–804 per enhet per måned.

Alternativ 1 (kombinasjon av sparing og lån) fikk 14 stemmer for. Alternativ 2 (fult låneopptak) fikk 9 stemmer for.

Alternativ 1 ble vedtatt med 14 stemmer for.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Per Egil Steen, Christian Tangene og Bård Hustveit ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:22

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Lars Kvam Kristoffersen 1 år igjen
- Styremedlem: Bård Hustveit for 2 år
- Styremedlem: Per Egil Steen for 2 år
- Styremedlem: Christian Tangene for 2 år
- Styremedlem: Camilla Wahl Sekne 1 år igjen

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	19.06.2026
Protokollvitne	Bård Hustveit (sign.)	17.06.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Nordre Åsen KV I

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: torsdag 25.09.2025, kl 19:00

Sted: Styrerommet i kjelleren, Borger Withs gate 11

Styret oppfordrer beboere til å ta med seg en enkel krakk om de har, da antall stoler er begrenset

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

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær 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 naakv1@gmail.com 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 ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV I torsdag 25.09.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I

torsdag 25.09.2025, kl 19:00 Styrerommet i kjelleren, Borger Withs gate 11

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om avklaringer etter ekstraordinær generalforsamling 14. august 2025

Vi avtalte på ekstraordinær GF (14/8) at det ville bli en ny GF i saken om fasaderehabilitering innen om 6-8 uker.

Styret følger således opp sine forpliktelser og har i mellomtiden gjort ytterligere forarbeid, inkludert dialog med en referansegruppe og beboere som har tatt kontakt. Styret har gjort sin innstilling som presenteres her:

Bakgrunn: Styret har over flere år innhentet tekniske tilstandsvurderinger som legger føringer for Styrets prioriteringer med vedlikeholdsarbeidet. Vern&Tilstand er i 2025 innhentet for å vurdere tilstanden til fasaden mer i detalj. Rapporten som ble sendt ut til Ekstraordinær GF i august d.å. og behørlig presentert på møtet, tilsier at vi bør iverksette rehabilitering. Tiltakene er omfattende både praktisk og monetært. Tiltakene er tilsvarende inngripende i beboernes hverdag all den tid fasaden dekkes til, vår fantastiske bakgård blir en anleggsplass, støy må påregnes etc.

Et ønske om å redusere risiko: Usikkerheten som ble meldt inn fra våre beboere på ekstraordinær GF 21/8 lå primært på 3 punkter A) Hvor omfattende er arbeidet som settes i gang? og B) Hvor snart må rehabiliteringen utføres? og C) Hva er prisen utførende entreprenør vil forplikte seg på, eksempelvis per m2?

Dette har blitt fulgt opp av Styret i ettertid:

> A: Vern & Tilstand har siden forrige ekstraordinær GF brukt lift og foretatt flere inspeksjoner oppover i fasaden. Konklusjonen er at deres scenario datert 27. mai 2025 og som ble presentert 14/8 står ved lag. Kostnadene er estimert til ca 26 millioner inkl mva og beboernes svarer for denne kostnaden ut fra eierbrøken, vedlegg 1. Finansiering voteres over i under sak 3.1 og 3.2.
>
> B: Rett tidspunkt for rehabilitering kan være vanskelig å estimere. Slik styret vurderer det, er det uansett ikke snakk om liv og helse. Det bør det heller ikke være i et slikt anliggende da det alltid er en god investering å gjøre nødvendig, vedlikehold planmessig og i god tid. Det er Styrets plikt å se til dette slik at vi holder vår bygård i god stand og felleskostnadene lave. Noe de da også er, se vedlegg 2.
>
> C: Av naturlig årsaker vil vi ikke kunne vite hva utførende entreprenører vil levere inn i en anbudskonkurranse. En anbudskonkurranse er et naturlig neste skritt. Styret og GF forutsetter at et vinnende anbud ikke avviker vesentlig fra

estimatene fra Vern & Tilstand som er basert på en faglig nærhet til markedet på kr. 26 millioner.

Ved å gjennomføre fasaderehabiliitering i flere faser øker vi vår egen kunnskap om omfanget på rehabiliteringen og reduserer samtidig økonomisk risiko og den risiko som handler om beboernes livskvalitet underveis i arbeidet. Dette vil vi derfor be Vern&Tilstand inkludere i anbudsdokumentet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.2 Orientering om gjennomføring av prosjektet i fase en og to

Slik vi ser for oss arbeidet nå, vil det i de månedene som ikke har frost, være pågående arbeid ute i gaten og i vår bakgård i 2 eller flere år med antatt oppstart 2028**.** Det er et omfattende arbeid som vil påvirke oss alle. Eksempelvis vil stilaser settes opp. Noe som kan være støyende i tillegg til at det blir redusert lys inn i leiligheten, arbeider vil kunne se inn vinduer til din stue og soverom med mindre du dekker til. I bakgården vil vi ikke kunne «nyte sommeren» på samme måte da det også der vil være montert stilaser, håndverkere går inn og ut av bakgården etc. De har en jobb å gjøre, naturligvis.
Vi må påregne at det vil kunne gå ut over eksisterende beplantning - bedd, trær og busker. Følgelig må vi se for oss at vi må bruke tid og ressurser på å sette våre grønne fellesområder i stand igjen etter rehabiliteringen av selve fasadene.

Så har vi alle noe godt i vente: Gården vår blir vesentlig oppgradert, verdien på boliginvesteringen sikres og alle fasader blir malt opp. Fargevalg er tilsvarende dagens / historisk farge.

Prosjektet gjennomføres i to faser

I tråd med Anbefallingen fra Vern&Tilstand er Styret innstilt på at vi prioriterer Borger Withs gate i første fase. Inntil videre forutsetter vi at dette arbeidet tar til trolig tidlig om våren 2028, pågår hele sommeren og inn i høsten samme år. Vi inkluderer fasaden og bakgården mot nord samme sesong. For økt livskvalitet for våre beboere vil vi sammen med utførende entreprenør forsøke å gjøre logistikken slik at vi unngår at en leilighet er dekket til med stiller og presenninger på begge sider over lang tid.

Styrets ambisjon er å kunne gjennomføre tilsvarende arbeid i Kyrre Grepps gate og Brettevilles gate antagelig påfølgende sommer 2029 gjennom en opsjon i anbudskonkurransen, fase 2. Styret orienterer eierne om fremdrift på et senere tidspunkt i form av informasjonsskriv.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.3 Orientering om vedlikeholdsplikten på takterrasser

Styret vil vi minne de med takterrasser på vedlikeholdsplikten, og rapporten som Vern&Tilstand har utviklet. Sintef sin standard vil hjelpe oss å unngå lekkasjer, forsikringssaker og heve trivselen for alle. Se vedlegg side 14-26.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Økning av felleskostnader

Styrtet foreslår en økning av felleskostnadene på 20% fra og med 01.11.25. Midlene skal gå direkte til fremtidig vedlikehold. Sum tillegg per måned blir omtrent kr. 41 800,-. Summen fordeles etter brøk, som tilsvarer mellom kr. 312 til 938,- per andel. Se vedlegg.

Økningen summerer seg til ca kr 0,5 mill i løpet av et år og vil sammen med eksisterende egenkapital (omtrent kr 4 millioner) gjøre at vi ikke trenger et låneopptak for å igangsette fasaderehabilliteringen (med foreslått oppstart april-mai 2028).

Forslag til vedtak: Det vedtas å legge til et tillegg i felleskostnadene på 20% fra og med 01.11.2025.

3.2 Låneopptak inntil 26 millioner

Styret foreslår å ta opp lån i to trinn på til sammen maksimalt 26 millioner.

Borettslaget gjør et låneopptak for å dekke ytterligere kostnader i fase én. Kostnadene som vi antar summerer seg til 10-13 mill. vil delvis dekkes av oppstart midler / av egenkapital og delvis et lån på kr 5-8 millioner en gang i løpet av sommeren. Jo mer oppstart midler vi har, jo mindre trenger vi å låne: Per i dag har vi kr 4 millioner fra salg av byggerettigheter på Kloden.

Ytterligere 12-16 millioner må hentes inn for å finansiere rehabilliteringen i fase 2 som vil medføre en ytterligere økning i husleien.

Vedlagt:

- Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd pr andel som følge av låneopptak i antatte finansieringstrinn 2 og 3

Forslag til vedtak: Forslag fra styret om at rehabilitering av fasade med en forventet kostnad på kr 26 000 000 finansieres ved låneopptak med nedbetalingstid på 30 år, Rente 5,5% p.t.. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget pålydende 120 % av totalt lånebeløp.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

3.3 Individuell innbetalingsordning på lånet

Styret foreslår at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet vedtatt i punkt 3.2.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-.

Ordningen trer i kraft etter at prosjektet er ferdigstilt og avtale er signert med forretningsførsel.

Forslag til vedtak: Det vedtas at det etableres IN-ordning på lånet når prosjektet er ferdigstilt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

ANSLAGSVIS	Forespeilet tidspunkt	Laveste økning		Høyeste økning	
Trinn 1: 20% økning i felleskostnader	01.11.2025	kr	312,00	kr	938,00
Trinn 2: lån 8 millioner	01.08.2028	kr	340,00	kr	1 021,00
Trinn 3: lån 26 millioner	01.04.2029	kr	1 102,00	kr	3 312,00

Borettslag på Torshov	Gjennomsnitt felleskostnader	
Borettslaget Nordre Åsen KV I pr. 25.09.25	**kr**	**3 881,22**
Borettslag 8	kr	3 898,96
Borettslag 1	kr	3 939,36
Borettslag 13	kr	4 371,80
Borettslag 2	kr	4 373,19
Borettslaget Nordre Åsen KV I ved 20% økning i felleskostnader	**kr**	**4 417,18**
Borettslag 3	kr	4 553,67
Borettslag 8	kr	4 843,94
Borettslag 14	kr	4 880,08
Borettslag 9	kr	4 900,90
Borettslag 11	kr	4 916,15
Borettslaget Nordre Åsen KV I anslag ved låneopptak 8 millioner	**kr**	**5 000,40**
Borettslag 4	kr	5 086,87
Borettslag 5	kr	5 201,06
Borettslag 12	kr	5 397,01
Borettslag 7	kr	5 582,05
Borettslag 6	kr	6 149,87
Borettslaget Nordre Åsen KV I anslag ved låneopptak 26 millioner	**kr**	**6 309,34**
Borettslag 10	kr	6 359,32
Borettslag 15	kr	6 456,09

VERN OG TILSTAND

KONSTRUKSJONER I MUR OG BETONG

Borettslaget Nordre Åsen Kvartal 1
Tilstandsvurdering fasader og takterrasser



8 mai 2025

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Opplysninger

Vern & Tilstand AS er engasjert av Borettslaget Nordre Åsen Kvartal 1 v/Egil Lindhart Bauer og Camilla Wahl Sekne for å vurdere tilstanden på fasader, drenering og takterrasser.
Det er avtalt at vurderingene skal baseres kun på visuell inspeksjon, slik det er definert i NS 3424, Tilstandsanalyse av byggverk, registreringsnivå 1. For kontraktsmessige forhold gjelder NS 8402, Alminnelige kontrakts bestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid.

Rapporten er utarbeidet av Vern & Tilstand AS, v/ Ole Chr. Semb og Jens-Aksel Flaten-Christiansen

Byggeår Nordre Åsen Kvartal 1 er fra 1925 til 1930
Kommunalt listeført på Gul liste i Oslo Kommune.

Beskrivelse hentet fra Kulturminnesøk hos Riksantikvaren:
Oslo kommunes bebyggelse «Nordre Åsen», oppført 1922-26, består av tre bygårdskvartaler med adresser til Brettevilles gate, Hans Nielsen Hauges gate, Knud Graahs gate, Kyrre Grepps gate og Borger Withs gate (oppr. Thygesons gate). Bygårdene er typiske for Torshovutbyggingen, med særegen og prektig utforming. Ideen var å bygge rimelige, men samtidig staselige leiligheter for arbeiderklassen, og resultatet ble store leiligheter med god takhøyde. Arkitektene var opptatt av å utforme store parklignende bakgårder etter engelsk design.

Den nyklassisistiske bebyggelsen i tre etasjer, oppført etter byarkitektens planer, inneholdt opprinnelig to butikker og 309 leiligheter. Bygningene er av mur med trebjelkelag, og fasadene er pusset.
Bygården som utgjør Kvartal 1 er en triangelgård i klassisk "Torshov-stil", har adressene: Borger Withs gate 11, 13, 15, 17, Brettevilles gate 18, 20, 22, 24, Kyrre Grepps gate 2, 4 og 6 -

Byggene består av 3 etasjer + kjeller. Det er leiligheter i 1 til 3 etasje. Leilighetene i 3 etasje går over 2-3 plan der loftet er innlemmet i boligen og er inndelt i hovedplan, loftsplan og i enkelte tilfeller en hems i tillegg. De fleste av leilighetene i 3 etasje har også en takterrasse samt at enkelte leiligheter har 2 takterrasser. Kjelleretasje benyttes til boder, lagringsrom, møterom med mer.
Grunnmur er av betong som vi antar står på leire og muligens flåter, yttervegger med en ytre og indre vange i teglstein der utsiden er pusset, bjelkelag i etasjeskillene og en plassbygd takkonstruksjon bygd i treverk og tekket med betongtakstein.

Byggene er i en arkitektur som er blandet av 1920- årenes nyklassisisme og funksjonalisme. Nyklassisistisk arkitektur betegner en periode med tilbakevending til klassisk formspråk i de første tiårene av 1900-tallet, en retning som kan regnes som den siste utløper av historismen. Den ga seg uttrykk i en gjeninnføring av klassiske motiver som søyler, pilastre og tempelgavler. Disse elementene kan gjenkjennes blant annet på omrammingene rundt dører og porter og tempelgavlen mot Brettvilles gate.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Tidligere rapporter og utbedringsarbeider
Rapport fra Teknologisk institutt fra 1995
Det ble utført en tilstandsvurdering av Teknologisk institutt i 1995 for å kartlegge tilstanden på fasadene samt at de kom med forslag på utbedringer.
I TI sin konklusjon så anbefalte de å fjerne all maling på fasadene med unntak av fasaden mot Borger Withs gate samt at løs puss, bom og gamle pussreparasjoner ble anbefalt fjernet på alle fasader.
TI registrerte spesielt skader i overgangen mellom fasaden og brystningsmuren/sokkel og i underkant av vinduene i form av bom og løs puss. Det var også registrert mye løs puss og bom samt gamle pussreparasjoner på brystningsmuren/sokkel.
TI vurderte at de gamle pussreparasjonene på fasader, brystningsmur/sokkel og rundt inngangspartier var oppstått pga at det var benyttet for sterk puss.
TI gjennomførte også analyser av pussmørtelen og som viste at blandingen varierte fra KC 75/25/425 til KC 50/50/425 antagelig pga plassblandet mørtel.

Utbedringsarbeider utført av Malermester Thorendahl AS i 1996
Arbeidene som ble utført av Malermester Thorendahl AS i 1996 fulgte anbefalingene fra rapporten fra Teknologisk institutt fra 1995.
Maling på fasader ut mot gatene ble fjernet kjemisk med unntak av fasaden mot Borger Withs gate. Fasaden mot Borger Withs gate samt samtlige veggflater i hele indre gård ble børstet for løs maling og steamet med 150 BAR.
All løs bom på veggflater og trekninger samt tidligere pussreparasjoner ble hugget ned og reparert med en KKH mørtel.
Veggene ble deretter seiset/grunnet, malt 1 strøk med rissoverbyggende silikonhartzmaling tilsatt fyllstoffer og et siste strøk med ufortynnet silikonhartzmaling. FDV viser at dette er produkter levert av Mursto AS.

Rapport fra OPAK fra 2003
Opak utførte i 2003 en tilstandsvurdering av fellesarealene i borettslagets bygninger og utarbeidet et forslag til tiltak/vedlikeholdsplan.
Opak vurderte yttertak, bærestolper, jordingsanlegg, lys over inngangsdører, brannsyn, drenering av kjeller, innvendig reparasjoner og brannsikring i kjeller, skader i fasader, luftekanaler på loft, piper over tak, hovedfordeling med inntakskabel og diverse annet el opplegg.
Borettslagets fasader/overflater ble vurdert til å være i relativ god forfatning siden det hadde vært utført fortløpende vedlikeholdsarbeider av utvendige overflater (ref arbeider utført av Malermester Thorendahl AS 7 år tidligere) og innvendige overflater. Men det ble observert mindre skader i fasaden i Brettvillesgt 18 og 20 samt Kyrre Grepps gt 2 og 4.
Skiferbelagte trapper og repoer utenfor næringslokalet i Brettvilles gt 20 ble vurdert til å være i dårlig forfatning da fugene var i forvitring og store deler av flatene var i ferd med å løsne.
Det ble konkludert med at enkelte bygninger hadde fuktbelastning i kjelleren og Opak anbefalte enkelte reparasjoner og ellers holde problematikken under observasjon.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Opak anbefalte i sin tiltak/vedlikeholdsplan at drenering og en radonkontroll av kjelleren burde utføres innen en tidsramme på 2-5 år.
Opak anbefalte også reparasjoner av skader i fasadene i Brettvilles gate 18/20 og Kyrre Grepps gt 2/4 innen en tidsramme på 2-5 år.
Angående vinduer så henviser Opak til en rapport fra Enøk angående vedlikehold og utbedringer og de gjorde ingen videre vurderinger angående dette punktet.
Det ble ikke observert noen skader på takrenner og nedløp.

Utbedringsarbeider utført etter Opaks rapport i 2003
Her kan vi ikke finne noen dokumenter på utførte arbeider i arkivet på styrerommet med vi antar at vinduene og ytterdørene ble byttet iht til Enøk sin rapport.

Rapport fra OBF Teknisk AS i 2017
OBF Teknisk utførte i 2017 en vurdering av fasadene og utarbeidet en tilstandsvurdering av overflatene og brannkrav i trappeoppgangene, kjeller og loft og utarbeidet et forslag til tiltak/vedlikeholdsplan.
Fasader og vinduer ble vurdert til å være i god forfatning og henviser til fasaderenovasjon i 1996 samt bytting av vinduer og dører i 2004. OBF konkluderte med at det ikke var behov for noen arbeider på fasadene før i 2036 hvis eventuelle skader ble utbedret fortløpende.
I 3 av kjellerne ble det målt svært høy luftfuktighet og det ble anbefalt å vurdere behovet for et avfuktningsanlegg.
Ellers så påpekte OBF en rekke mangler på brannkrav i trappeoppganger og kjellere.

Utbedringsarbeider utført etter OBF Teknisk rapport i 2017
Dokumenter på eventuelle utbedringer ble det ikke sett etter på vår befaring da rapporten henviste til spesielt utbedring av brannkrav. Vi fant ikke noe angående arbeider med fuktsikring/tiltak av kjellerne.
Oppsummering
Det er utført tilstandsvurderinger i 1995, 2003 og 2017 med forslag til tiltak/utbedringsplan. Det ble utført en større fasaderenovering i 1996 og bytte av vinduer og dører i 2004. Ellers så kan vi ikke finne noe dokumentasjon om det er utført noen tiltak for å utbedre punktene som er listet opp i disse rapportene.
Slik vi vurderer fasadene så er det de samme utfordringene i dag som det har blitt påpekt i tidligere rapporter med store felter med krakelering i maling og bom i puss. I alle kjellerne har vi målt høy luftfuktighet og vi kan ikke se at det er utført noen av tiltakene som ble anbefalt av Opak eller OBF Teknisk. Trapper og repo belagt med skifer i Brettvilles gt har antagelig ikke blitt utbedret da det er samme type skader her i dag.
Vurdering på utbedring av punkter angående brannkrav har vi ikke vurdert.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Befaring

Adresse	Gatefasade	Bakgårdsfasade	Renner/Nedløp
Borger Witts gate 11	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner. Mye bom i sokkelpuss.	Pusskader i hjørnet under nedløpsbend som har løsnet.	Generelt ok tilstand. Bend øverst ved renne i bakgård har løsnet, og kan falle ned. Plastbelegg flasser.
Borger Witts gate 13	Noe bomskader og mye setningsriss/sprekker. Enkelte tidligere reparasjoner. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader. Mye setningsriss/sprekker. Enkelte sprekker går fra sokkel og helt til gesims.	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.
Borger Witts gate 15	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner. Mye bom i sokkelpuss. Noe malingsavflassing. Noe avflassing av finpuss.	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.
Borger Witts gate 17	Noe synlige skader i døromramming til hovedinngangsdør. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Lekkasje fra avløp til takterrasse.	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.
Kyrre Grepps gate 2	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner. Noe synlige skader i døromramming til hovedinngangsdør. Riss i gesims. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker.	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Kyrre Grepps gate 4	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner. Noe synlige skader i døromramming til hovedinngangsdør. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Mye bom i sokkelpuss, særlig ved kjellernedgang.	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.
Kyrre Grepps gate 6	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner. Noe synlige skader i døromramming til hovedinngangsdør. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Mye bom i sokkelpuss, særlig ved kjellernedgang. Misfarging og pusskader i hjørne ved lekkasje.	Lekkasje fra nedløp i hjørne mot Brettvilles gate 24. Plastbelegg flasser.
Brettevilles gate 24	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Mye bom i sokkelpuss	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.
Brettevilles gate 22	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Mye bom i sokkelpuss.	Misfarging og pusskader ved lekkasje fra renne.	Lekkasje fra renne. Plastbelegg flasser.
Brettevilles gate 20	Noe bomskader og noe setningsriss/sprekker. Bom i skiferbelegg. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner.	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.
Brettevilles gate 18	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner. Mye bom i sokkelpuss.	Noe bomskader og setningsriss. Enkelte tidligere reparasjoner.	Generelt ok tilstand. Plastbelegg flasser.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Skader og årsaker

Frostskader/sprenging av puss oppstår der porene i pussen er mettet med vann, og det samtidig fryser. Dette oppstår gjerne der pussen er i full kontakt med horisontale flater, som trapper, eller sålebenkbeslag(vindusbeslag). Ved nedør suges vann opp fra den horisontale flaten og opp i pussen på veggen. Denne typen skader forekommer ved de fleste inngangsdørene. Sprekker/riss i pussen for øvrig vil også kunne bidra til frostskader fordi nedbør trenger inn i konstruksjonen.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Setningsskader oppstår gjerne hvis fundamenteringen kommer i bevegelse. Dette kan for eksempel oppstå ved anleggsarbeider nær bygget, eller om grunnen enten dreneres(tørker ut), eller vaskes ut under bygget.

Borger Witts gate 13 er den delen av bygningsmassen som har mest setningsskader. Her vises sprekkdannelser som går helt fra første etasje, og opp i gesimsen.

Kyrre Greps gate 4 har også markerte setningsskader, særlig ved kjellertrapp i bakgård,



Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Sprekker/riss som følge av feil materialvalg.
Ved rehabilitering av murfasader er det viktig å velge materialer som er mest mulig like de eksisterende/opprinnelige . Forskjellige materialer vil oppføre seg forskjellig i temperatursvinginger, og dette vil forårsake spenninger ofte med påfølgende sprekk/rissdannelse.

Bildet viser riss/krakelering i overflaten, som kan skyldes materialspenninger.



Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Tett maling. I en murfasade vil det alltid være en viss naturlig fukttransport. Denne fukten vil trenge innenfra og ut gjennom overflaten i fasaden. Ved bruk av tette malingstyper vil denne fukten stoppe opp bak malingsfilmen, og bidra til avflassing og evt frostskader.

Dette bildet er fra gatefasaden, Borger Withs gate 15. I henhold til opplysninger fra TI`s rapport fra 90 tallet, ble det ikke utført malingsfjerning her. Skaden kan dermed ha oppstått på grunn av for mange, og/eller tette malingssjikt.



Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Lekkasje fra renner/nedløp. Lekkasjevann vil kunne bidra til frostskader og/eller malingsavflassing. Bildet viser en skade som følge av lekkasje fra takrenne i bakgårdsfasaden til Brettevilles gate.	

Fasader-Vurderinger/Tiltak

Fasadene i borettslaget gjennomgikk omfattende rehabilitering i 1996/97. Rehabiliteringen ble foretatt på bakgrunn av tilstandsrapport fra Teknologisk Institutt, og utført av malermester Thorendahl AS.
Det ble utført malingsfjerning(ikke gatefasaden mot Borger Withs gate), samt fjerning av tidligere reparasjoner som var utført med feil materialer
Pussreparasjoner ble sannsynligvis utført med en KKH mørtel(eller en svak KC mørtel), som begge vil være adekvate valg, vurdert mot resultat av pussprøvene som ble foretatt samtidig.

Ny malingsbehandling ble utført med Sto Silikonhatzmaling, som er en godt egnet, relativt diffusjonsåpen maling. Vi har ikke funnet opplysninger om senere malingsbehandlinger, men vi forutsetter at det da evt har vært benyttet samme type maling.

På samtlige fasader er det varierende grader av sprekker og riss. Dette er problematisk fordi nedbør/vann trenger inn og vil forårsake frostskader ved kuldegrader. Denne prosessen er erfaringsmessig akselererende, og vanskelig å forutse hastigheten på.

Pr dags dato fremstår gatefasaden mot Borger Withs gate, samt bakgårdsfasaden til Borger Withs gate 13, som mest skadet. Vern og tilstand AS anbefaler at rehabiliteringsprosessen starter i inneværende år for disse fasadene.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Vi har ikke funnet dokumentasjon på når renner og nedløp var nytt, men vi antar i løpet av 90 tallet. De har stedvise lekkasjer, og generelt mye avflassing av belegg. I henhold til Sintef Byggforsk har komponentene utstått sin normale levetid. Ved en fasaderehabilitering kan man allikevel vurdere delutbedringer.

Sintef byggforsk byggdetaljblad nr 700.320, *Intervaller for utskifting og vedlikehold av bygningsdeler;*

Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
Takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål	Utskifting. Gamle renner og nedløp fjernes. Nytt rennesystem inklusive beslag og rennekroker monteres.	25	30	35
Puss, malt	Maling. Løs, gammel maling og puss bankes, skrapes og børstes bort. Overflaten rengjøres med vann og om nødvendig med egnet rengjøringsmiddel. Sår, sprekker og bom i pussen utbedres. Ny behandling med dampåpen og uorganisk malingstype	4	10	18
Puss	Ompussing. Bom og løs puss hogges ned. Underlaget rengjøres. Full ompussing anbefales normalt hvis flatene med bom og sprekker utgjør mer enn 25 % av veggens areal. Ny puss må tilpasses underlaget.	20	40	60

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

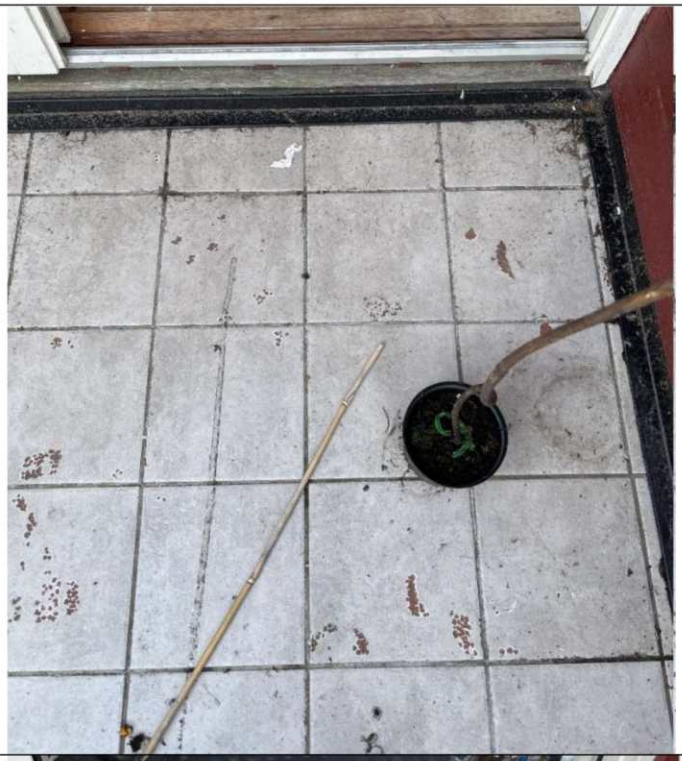
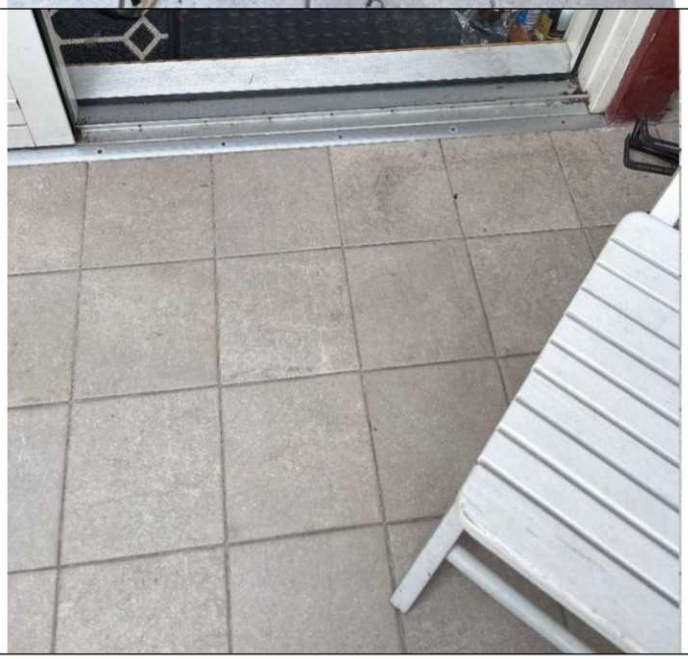
Fasade	Tiltak	Bør utføres innen
Gatefasade mot Borger Witts gate.	Full malingsfjerning(evt ny puss) Pussreparasjoner/evt ny puss. Ny malingsbehandling. Utskifting/Delutbedringer av renner og nedløp.	0-3 år
Gatefasade mot Brettevilles gate	Pussreparasjoner. Ny malingsbehandling. Utskifting/Delutbedringer av renner og nedløp Reparasjon av skifer belegg.	1-5 år
Gatefasade mot Kyrre Greps gate, Samt nordfasade av KG nr 2/BW nr 17	Pussreparasjoner. Ny malingsbehandling. Utskifting/Delutbedringer av renner og nedløp	3-6 år
Bakgårdsfasade Borger Withs gate 13	Pussreparasjoner. Ny malingsbehandling. Utskifting/Delutbedringer av renner og nedløp	1-3 år
Øvrige bakgårdsfasader	Pussreparasjoner. Ny malingsbehandling. Utskifting/Delutbedringer av renner og nedløp	3-6 år

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

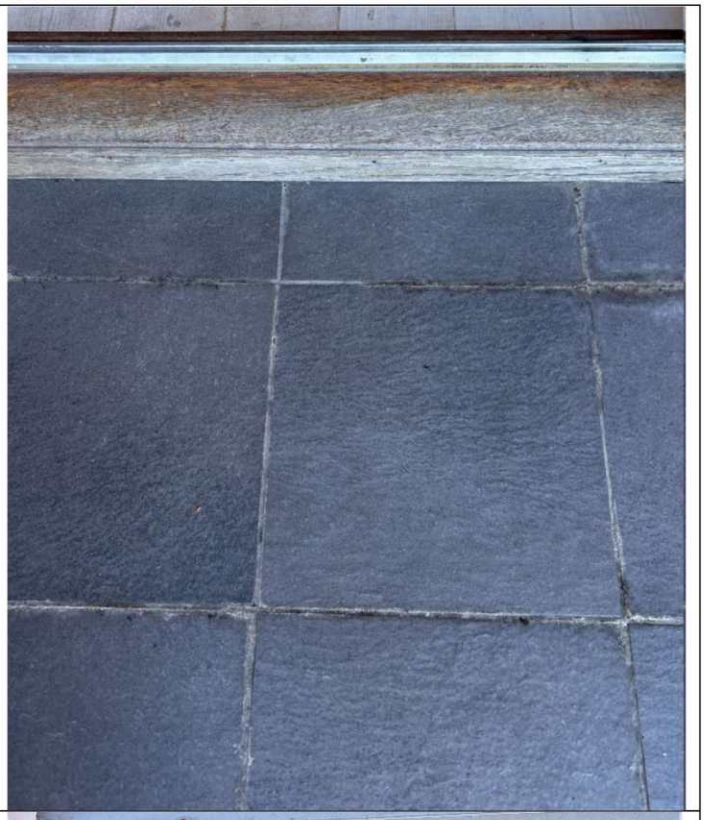
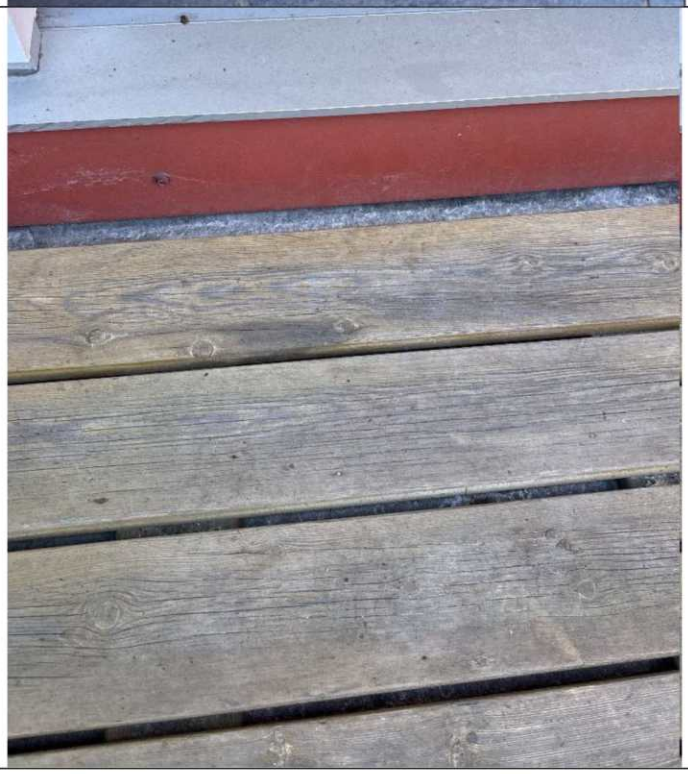
Takterrasser

Borger Withs gate 11, H 0301 Rehabilitert i 2019. Flislagt med ca 4-5 cm høyde på terskel. Beslag rundt hele. Ikke mulig å se høyde på membran rundt kanter.	
Borger Withs gate 11, H 0303 Rehabilitert i 2020. Flislagt med ca 1 cm høyde på terskel. Sokkelflis rundt hele. Ikke mulig å se høyde på membran rundt kanter.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

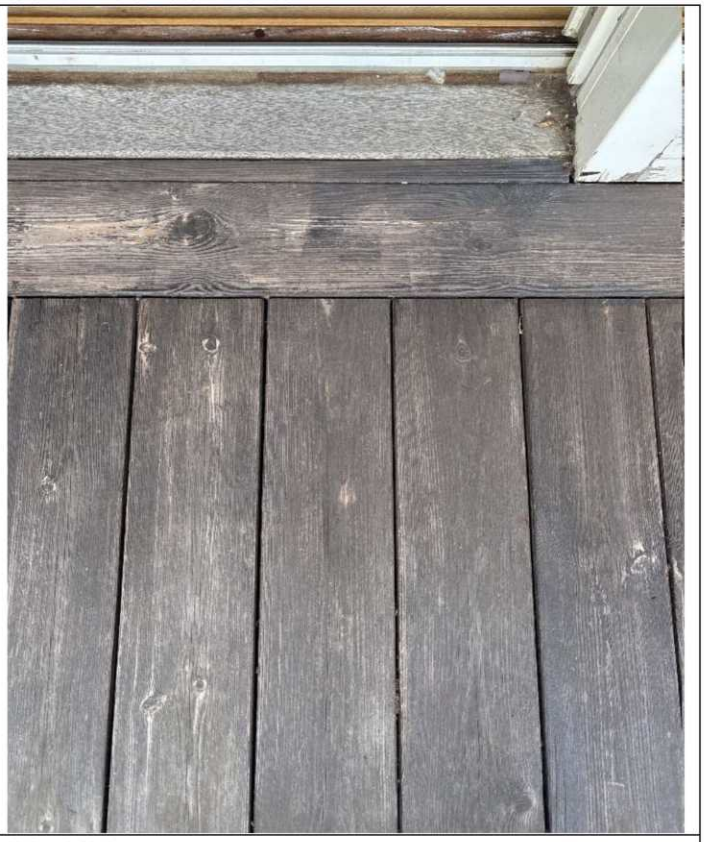
vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Borger Withs gate 13, H 0303 Sannsynligvis bygget 2002 Høyde på terskel ca 1 cm. Sokkel flis rundt hele. Bom i fliser	
Borger Withs gate 15, H 0302 Sannsynligvis bygget 2010. Membran er papptekking med tremmegulv. Ca 10 cm høyde på terskel. Synlig papptekking i god høyde rundt hele.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

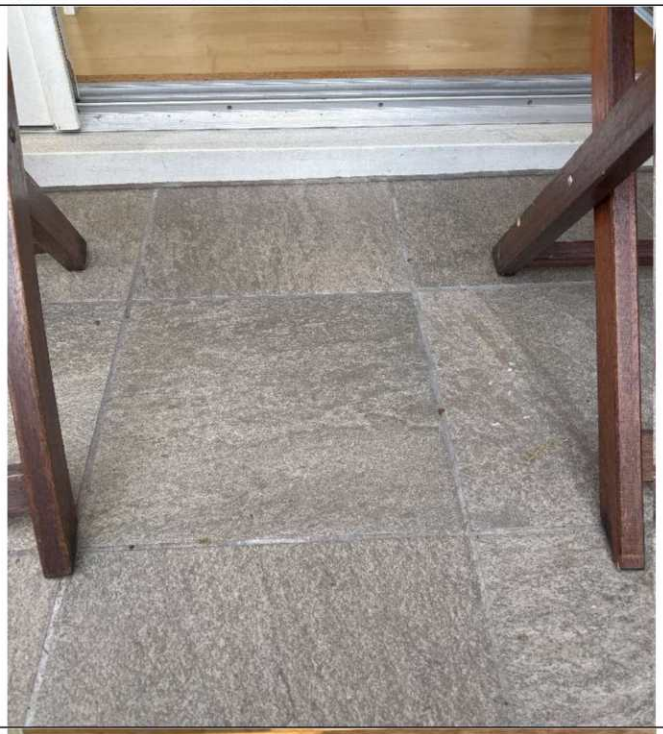
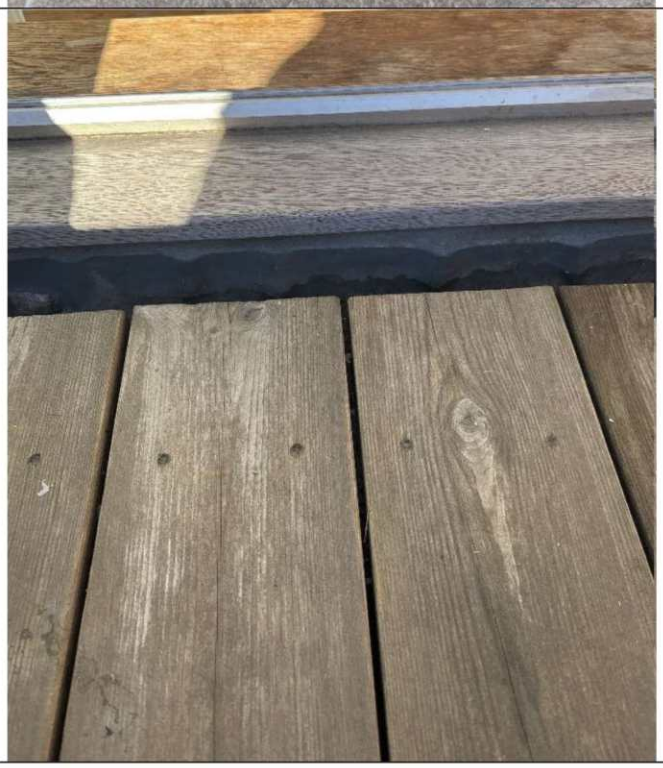
vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Borger Withs gate 17, H 0301 Sannsynligvis bygget 2013 Membran er folietekking med tremmegulv. Ingen høydeforskjell mellom tremmegulv og parkett inne. Ikke tettet mellom membran og underkant vinduer.	
Borger Withs gate 17, H 0302 Ukjent byggeår antar minst 10-15 år gammel. Tremmegulv med papp eller folietekking	Ikke bilder

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Kyrre Greps Gate 2 H0301 Flislagt med ca 3 cm høyde til terskel. Byggeår ukjent, men antar ca 10-12 år gammel.	
Kyrre Greps Gate 2 H0302 Sannsynligvis bygget ca 2000 Membran er folietekking med tremmegulv. Ca 5-6 cm høyde fra tremmegulv til terskel.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

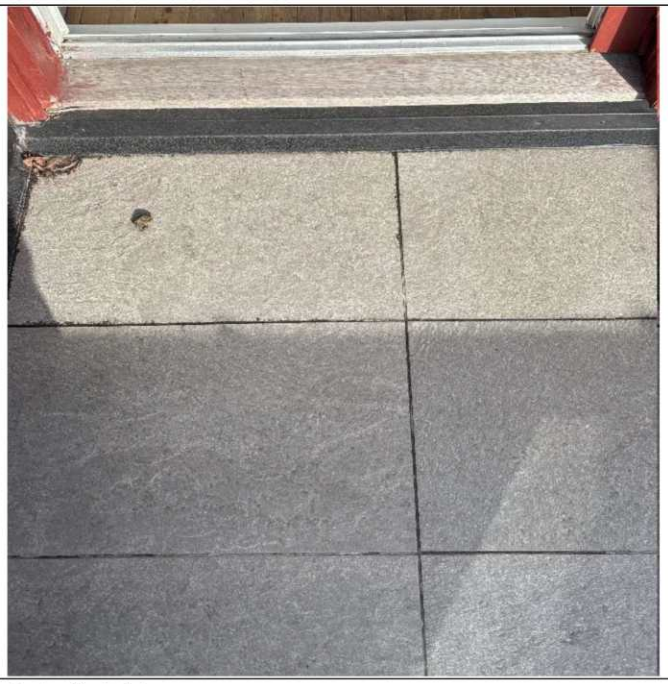
vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Kyrre Greps Gate 4 H0301

Rehabilitert i 2019

Pågående lekkasje

Flislagt med ca 3 cm høyde til terskel.



Kyrre Greps Gate 4 H0302
To terrasser

Bygget i 1996.

Bakgårdsside.
Støpt overflate uten flis/belegg.

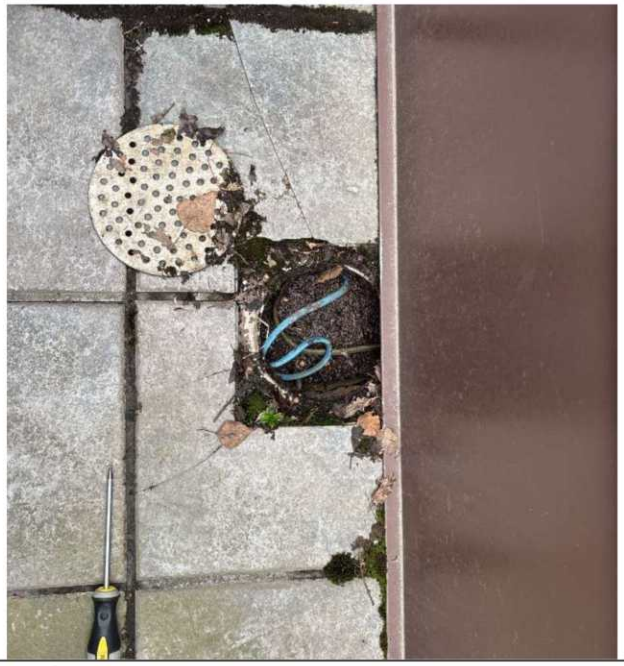
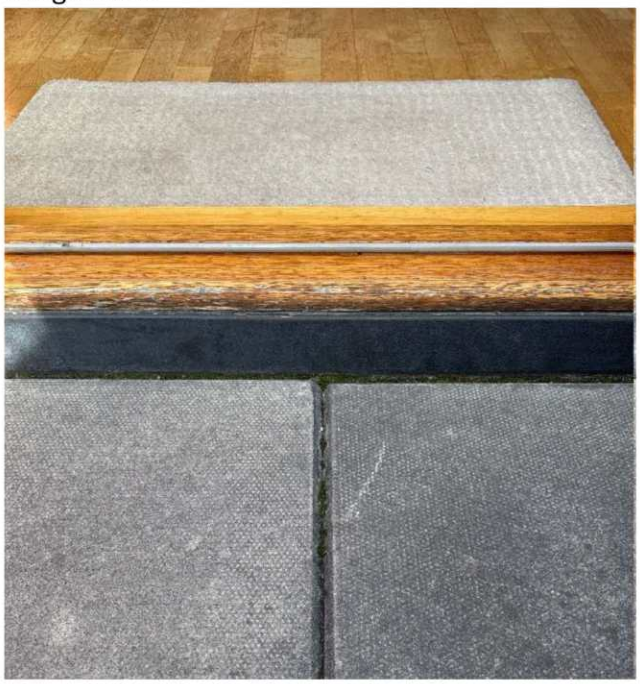
Bakgårdside



Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

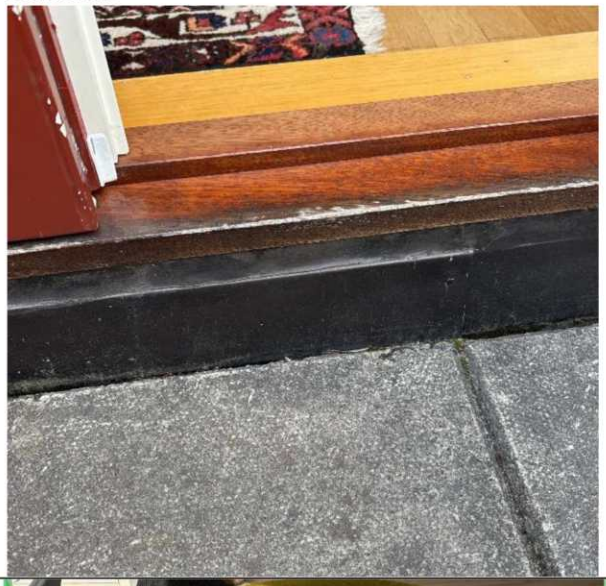
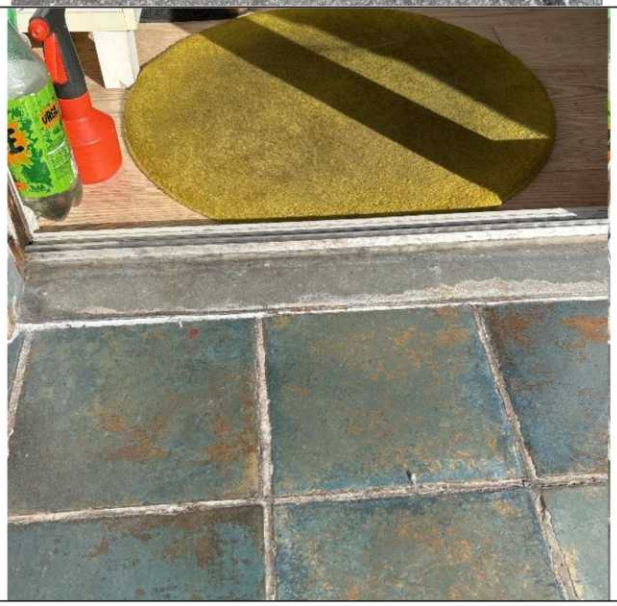
vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Gateside Støpt terrasse Utslitt flisbelegg.	Gateside 
Kyrre Greps Gate 6 H0301 Begge terrasser bygget i 1991. Antatt papptekking med betonghelle på klosser.	Bakgårdside 

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

	Gateside 
Kyrre Greps Gate 6 H0302 Bygget i 2005. Løse fliser.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

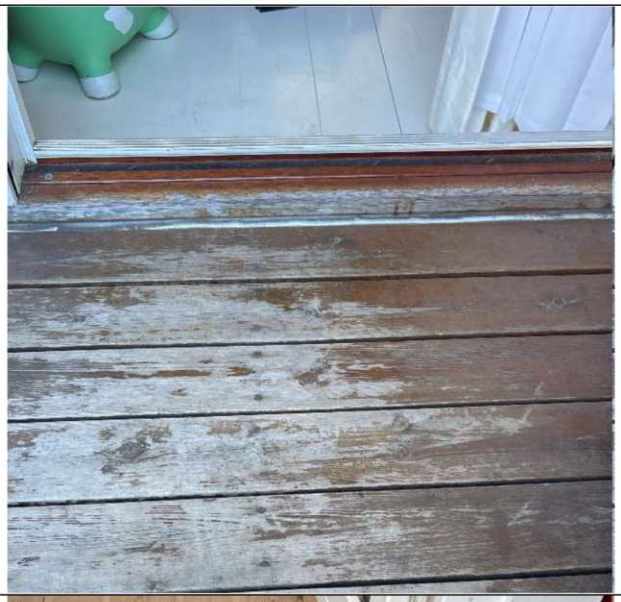
vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Brettevilles gate 24 H0301 Antatt bygget i 2002. Papptekking med tremmegulv.	
Brettevilles gate 24 H0302 Ukjent byggeår Antar ca 2000 Antatt pappmembran med tremmegulv. Pågående lekkasje under utredning av entp.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Brettevilles gate 24 H0303 Byggeår ukjent. Antar ca 2000. Antar papptekking tekket med zink. Tremmegulv.	
Brettevilles gate 22 H0301 Bygget 2003 Membran er folietekking med tremmegulv.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Brettevilles gate 20H0301 Rehabilitert i 2024 Folietekking med tremmegulv.	
Brettevilles gate 20 H0302 Bygget i 1996. Støpt dekke med utslitt flisbelegg.	

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Vurderinger/anbefalinger

Takterrassene er i prinsippet bygget på to forskjellige måter.

1. Takmembran med tremmegulv av impregnert treverk.

2. Støpt dekke med underliggende membran og flisbelegg.

Samtlige terrasser har innebygget sluk med avløp til utvendig taknedløp.

Som grunnlag for å anbefale rehabilitering henviser vi til

Sintef byggforsk byggdetaljblad nr 700.320, *Intervaller for utskifting og vedlikehold av bygningsdeler;*

Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)		
Membraner på terrasser	Omlegging. Utskifting av membran gjøres som regel i forbindelse med legging av nytt toppbelegg eller på grunn av lekkasjer. Ny membran legges normalt oppå den eksisterende. Legg spesiell vekt på å kontrollere at alle overganger og tilslutninger er tette før det legges nytt toppbelegg.	15	25	35
Keramiske fliser	Utskifting. Gamle fliser og underliggende deler av gulvkonstruksjonen som er skadd, fjernes. Underlaget suppleres/byttes, og det påføres/legges en membran der det er krav om vanntett konstruksjon. Nye fliser limes på gulvet. Bevegelsesfuger utføres med elastisk fugemasse.	10	20	30

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Sammenfatning av tilstand, og anbefalt intervall for rehabilitering.
De nyeste terrassene har ikke fått angitt anbefalt tidspunkt for rehabilitering. Vi anbefaler at det utføres regelmessige tilstandskontroller for å vurdere dette.

	BW		Bygget	Materiale	tilstand	Kommentar	Før 3 år	Før 6 år	Før 10 år
	11	H0301	2019	flis	god	Ikke synlige detaljer på membran			
	11	H0302	2020	flis	god	Lav terskel/Ikke synlige detaljer på membran			
	13	H0303	2002	flis	medium	bom i fliser	x		
	15	H0302	2010	takmembran	god				
	17	H0301	2013	takmembran	medium	lav høyde på membran			x
	17	H0302	Antatt 2010	takmembran	god	Usikker pga ingen bilder			x
	KG								
	2	H0301	2010-2015	Flis	Medium	Ikke synlige detaljer på membran		x	
	2	H0302	2000	takmembran	medium-dårlig	Ufullstendige detaljer på membran	x		
	4	H0301	2019	Flis	dårlig ?	Pågående lekkasje ?	x		
	4	H0302	1996	Betong/flis	medium-dårlig	Høy alder	x		
	6	H0301	1991	takmembran	medium-dårlig	Høy alder	x		
	6	H0302	2005	Flis	Medium	Bom i fliser/Lav terskel/Ikke synlige detaljer på membran	x		
	Bretteville								
	24	H0301	2002	takmembran	Medium	Høy alder		x	
	24	H0302	Antar 2000	takmembran	Dårlig	Pågående lekkasje	x		
	24	H0303	Antar 1995	takmembran	Medium	Meget god løsning			x
	22	H0301	2003	takmembran	Medium	Høy alder	x		
	20	H0301	2024	takmembran	Medium	Lav membran			
	20	H0302	1996	Flis	dårlig	Høy/utslitt flis belegg	x		

Ved rehabilitering av terrassene/nybygg av terrasser anbefaler vi at man benytter prinsippet med takmembran og tretremmer. Dette er i tråd med anbefaling i Sintef byggforsk byggdetaljblad nr 525.322;

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

21 Rettvendt, kompakt terrasse

Oppbygning av rettvendt, kompakt terrasse med trebjelkelag er vist i fig. 21. SINTEF Byggforsk anbefaler å bygge kompakt terrasse i henhold til prinsippene for et rettvendt kompakt tak med takmembran på oversiden av isolasjonen. Se Byggdetaljer 525.207. Rettvendt konstruksjon gir enkle løsninger for renhold, tilsyn og vedlikehold. Trafikkbelastningen på énfamilieterrasser er ikke så stor at takbelegget trenger ekstra beskyttelse. Et eventuelt beskyttelsessjikt vil likevel minske faren for mekaniske skader på takbelegget under tremmer/terrassegulv. Velg et beskyttelsessjikt som er kompatibelt med membranen og som ikke gjør tilsyn og renhold vanskelig.

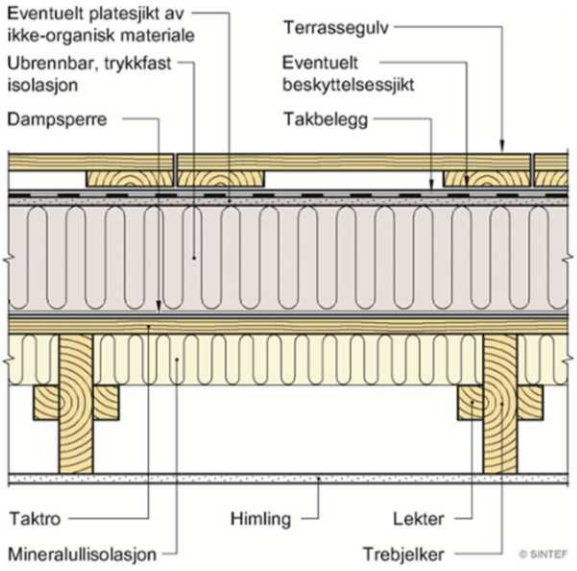


Fig. 21

Drenering

Lov om Bygningsvesenet av 1924 angir ingen krav til fuktsikring av kjellere. I praksis ble mange kjellere bygget med drenering på utsiden, men selve grunnmuren og gulvet i kjelleren ble som regel oppført uten et fuktsperresjikt mot grunnen under. Dermed vil murvegger og betonggulv suge fukt opp nedenfra.
Dette medfører at de fleste kjellere fra denne perioden har fuktproblemer i varierende grad. Oppgraving på utsiden av bygningskroppen vil bare delvis bedre forholdene. Fuktoppsuget fra grunnen under bygget er svært vanskelig å gjøre noe med.

Tidligere tilstandsrapporter har vurdert dette, og Vern og Tilstand AS er enige i anbefalingene gitt der, og kan ikke se at forholdene har endret seg til det verre.
På befaring av kjellerne målte vi fuktinnholdet lufta, relativ luftfuktighet (RF). Dette er interessant fordi fuktinnholdet i lufta i et rom, gir oss en indikasjon på fuktnivået i tilstøtende konstruksjoner.

Det ble benyttet et Protimeter MMS 2 til dette, og resultatene ble som følger;

Adresse	Relativ luftfuktighet %	
BW	11	48
	13	48,8
	15	49
	17	48,2
KG	2	46,7
	4	49,2
	6	38,5
Brettville	24	45,4
	22	44,6
	20	45,5
	18	54,1

Som vi ser er dette ganske jevnt, med Brettvilles gate 18 noe høyere enn de andre. Etter vårt syn er ikke disse resultatene så alarmerende. RF på disse nivåene ligger godt unna faregrensene for utvikling av muggsopp.

Mycoteam AS er ledene i Norge på utredning av mugg/sopp problemer i bygg. De angir følgende om risiko for muggsopp;



MYCOTEAM

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

På bakgrunn av dette anser Vern og Tilstand AS at kjellerne er egnet til bodarealer uten spesielle tiltak. Det er imidlertid viktig å opprettholde god ventilasjon, og begrense lagring av gjenstander av organiske materialer(tekatiler, papir etc).
Det er også viktig å måle luftfuktigheten i kjellerne med jevne mellomrom.

Eksempelbilde fra utført måling i Borger Withs gate 11;



På befaring ble det enkelte steder observert motfall på terreng mot bygningskroppen. Vern og Tilstand AS anbefaler å gjøre noe med dette, slik at man oppnår fall bort fra bygget.

Vern og Tilstand AS
Eikeliteigen 17
1424 Ski

Tlf 973 18 255
Org nr 933 584 933
Bank 1520 07 85298

vernogtilstand.no
jens-aksel@vernogtilstand.no
ole@vernogtilstand.no

Videre undersøkelser

Vi anbefaler at avløpene til takterrassene sjekkes med kamera. Dette kan gjøres fra lift i bakgård, og kombineres med en nærmere undersøkelse av omfanget av pusskader.

Kostnader

Gatefasade	Kostnad ink mva	Bakgård	Anbefales utført	
Borger Witts gate	4 940 000	1-3 år	4 240 000	1-3 år
Nordfasader	1 470 000	5-10 år	900 000	5-10 år
Kyrre Greps gate	3 700 000	3-6 år	2 900 000	3-6 år
Bretteville gate	3 400 000	3-6 år	3 000 000	3-6 år

Forutsetninger for kostnadsanslaget:

- Arbeidene må prosjekteres grundig før oppstart. Tilbudsinnbydelse bør sendes til flere konkurrerende entreprenører.
- Alle material/metodevalg bør være iht antikvariske prinsipper.
- Kostnadene er kun anslagsvise, og Vern & Tilstand AS er ikke bundet av disse.
- Kostnadene er oppgitt ink mva.
- All utførelse/utbedring bør være iht anbefalinger i aktuelle byggdetaljblader fra Sintef Byggforsk, samt leverandørens anvisninger.
- Uforutsette kostnader er ikke medtatt.
- Prosjekteringskostnader er ikke medtatt.

Ski 27 mai 2025

Jens-Aksel Flaten-Christiansen
Vern og Tilstand AS

Ole Chr Semb
Vern og Tilstand AS

Enhetsnr	Økning pr. mnd	Økning pr. år
1	kr 575,00	kr 6 900,00
2	kr 583,00	kr 6 996,00
3	kr 404,00	kr 4 848,00
4	kr 412,00	kr 4 944,00
5	kr 446,00	kr 5 352,00
6	kr 419,00	kr 5 028,00
7	kr 646,00	kr 7 752,00
8	kr 599,00	kr 7 188,00
9	kr 621,00	kr 7 452,00
10	kr 682,00	kr 8 184,00
11	kr 682,00	kr 8 184,00
12	kr 490,00	kr 5 880,00
13	kr 490,00	kr 5 880,00
14	kr 714,00	kr 8 568,00
15	kr 725,00	kr 8 700,00
16	kr 711,00	kr 8 532,00
17	kr 702,00	kr 8 424,00
18	kr 583,00	kr 6 996,00
19	kr 583,00	kr 6 996,00
20	kr 855,00	kr 10 260,00
21	kr 852,00	kr 10 224,00
22	kr 814,00	kr 9 768,00
23	kr 677,00	kr 8 124,00
24	kr 569,00	kr 6 828,00
25	kr 404,00	kr 4 848,00
26	kr 871,00	kr 10 452,00
27	kr 581,00	kr 6 972,00
28	kr 370,00	kr 4 440,00
29	kr 344,00	kr 4 128,00
30	kr 772,00	kr 9 264,00
31	kr 391,00	kr 4 692,00
32	kr 356,00	kr 4 272,00
33	kr 468,00	kr 5 616,00
34	kr 643,00	kr 7 716,00
35	kr 356,00	kr 4 272,00
36	kr 699,00	kr 8 388,00
37	kr 385,00	kr 4 620,00
38	kr 312,00	kr 3 744,00
39	kr 334,00	kr 4 008,00
40	kr 419,00	kr 5 028,00
41	kr 333,00	kr 3 996,00
42	kr 621,00	kr 7 452,00
43	kr 419,00	kr 5 028,00

44	kr	568,00	kr	6 816,00
45	kr	938,00	kr	11 256,00
46	kr	610,00	kr	7 320,00
47	kr	468,00	kr	5 616,00
48	kr	391,00	kr	4 692,00
49	kr	515,00	kr	6 180,00
50	kr	600,00	kr	7 200,00
51	kr	772,00	kr	9 264,00
52	kr	429,00	kr	5 148,00
53	kr	737,00	kr	8 844,00
54	kr	429,00	kr	5 148,00
55	kr	446,00	kr	5 352,00
56	kr	472,00	kr	5 664,00
57	kr	446,00	kr	5 352,00
58	kr	676,00	kr	8 112,00
59	kr	719,00	kr	8 628,00
60	kr	670,00	kr	8 040,00
61	kr	312,00	kr	3 744,00
62	kr	312,00	kr	3 744,00
63	kr	333,00	kr	3 996,00
64	kr	333,00	kr	3 996,00
65	kr	573,00	kr	6 876,00
66	kr	333,00	kr	3 996,00
67	kr	478,00	kr	5 736,00
68	kr	471,00	kr	5 652,00
69	kr	515,00	kr	6 180,00
70	kr	567,00	kr	6 804,00
71	kr	809,00	kr	9 708,00
72	kr	827,00	kr	9 924,00
73	kr	312,00	kr	3 744,00
74	kr	312,00	kr	3 744,00
75	kr	333,00	kr	3 996,00
76	kr	333,00	kr	3 996,00
77	kr	525,00	kr	6 300,00
78	kr	333,00	kr	3 996,00

Andel	Trinn 2: lån 8 millioner	Trinn 3: Totalt 26 millioner
1	kr 626	kr 2 031
2	kr 634	kr 2 058
3	kr 439	kr 1 425
4	kr 449	kr 1 456
5	kr 485	kr 1 574
6	kr 456	kr 1 479
7	kr 703	kr 2 280
8	kr 652	kr 2 115
9	kr 675	kr 2 191
10	kr 742	kr 2 408
11	kr 742	kr 2 407
12	kr 533	kr 1 728
13	kr 533	kr 1 728
14	kr 777	kr 2 521
15	kr 789	kr 2 559
16	kr 774	kr 2 510
17	kr 764	kr 2 477
18	kr 635	kr 2 059
19	kr 635	kr 2 059
20	kr 930	kr 3 018
21	kr 927	kr 3 007
22	kr 886	kr 2 875
23	kr 737	kr 2 391
24	kr 619	kr 2 008
25	kr 439	kr 1 425
26	kr 948	kr 3 075
27	kr 632	kr 2 050
28	kr 403	kr 1 307
29	kr 374	kr 1 213
30	kr 840	kr 2 725
31	kr 425	kr 1 380
32	kr 388	kr 1 258
33	kr 510	kr 1 654
34	kr 700	kr 2 269
35	kr 388	kr 1 258
36	kr 761	kr 2 468
37	kr 419	kr 1 359
38	kr 340	kr 1 102
39	kr 363	kr 1 178
40	kr 456	kr 1 479
41	kr 362	kr 1 174
42	kr 676	kr 2 192
43	kr 456	kr 1 479

44	kr	618	kr	2 004
45	kr	1 021	kr	3 312
46	kr	664	kr	2 155
47	kr	510	kr	1 654
48	kr	425	kr	1 380
49	kr	560	kr	1 818
50	kr	653	kr	2 119
51	kr	840	kr	2 727
52	kr	467	kr	1 516
53	kr	802	kr	2 601
54	kr	467	kr	1 516
55	kr	486	kr	1 575
56	kr	514	kr	1 666
57	kr	486	kr	1 575
58	kr	736	kr	2 387
59	kr	782	kr	2 539
60	kr	729	kr	2 364
61	kr	340	kr	1 102
62	kr	340	kr	1 102
63	kr	362	kr	1 174
64	kr	362	kr	1 174
65	kr	623	kr	2 022
66	kr	362	kr	1 174
67	kr	520	kr	1 686
68	kr	512	kr	1 662
69	kr	560	kr	1 818
70	kr	617	kr	2 001
71	kr	881	kr	2 857
72	kr	900	kr	2 921
73	kr	340	kr	1 102
74	kr	340	kr	1 102
75	kr	362	kr	1 174
76	kr	362	kr	1 174
77	kr	571	kr	1 852
78	kr	362	kr	1 174

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I torsdag 25.09.2025 kl. 19:00 - Styrerommet i kjelleren, Borger Withs gate 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 32 andelseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 43 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bård Hustveit 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. Saker til orientering

2.1 Orientering om avklaringer etter ekstraordinær generalforsamling 14. august 2025

Styret orienterte om tilstandsrapport og spørsmål fra tidligere GF.

A: Hvor omfattende er arbeidet som settes i gang? Vern & Tilstand har siden forrige ekstraordinær GF brukt lift og foretatt flere inspeksjoner oppover i fasaden. Konklusjonen er at deres scenario datert 27. mai 2025 og som ble presentert 14/8 står ved lag. Kostnadene er estimert til ca 26 millioner inkl mva og beboernes svarer for denne kostnaden ut fra eierbrøken, vedlegg 1. Finansiering voteres over i under sak 3.1 og 3.2.

B: Hvor snart må rehabiliteringen utføres? Rett tidspunkt for rehabilitering kan være vanskelig å estimere. Slik styret vurderer det, er det uansett ikke snakk om liv og helse. Det bør det heller ikke være i et slikt anliggende da det alltid er en god investering å gjøre nødvendig, vedlikehold planmessig og i god tid. Det er

Styrets plikt å se til dette slik at vi holder vår bygård i god stand og felleskostnadene lave. Noe de da også er, se vedlegg 2.

C: Hva er prisen utførende entreprenør vil forplikte seg på, eksempelvis per m2? Av naturlig årsaker vil vi ikke kunne vite hva utførende entreprenører vil levere inn i en anbudskonkurranse. En anbudskonkurranse er et naturlig neste skritt. Styret og GF forutsetter at et vinnende anbud ikke avviker vesentlig fra estimatene fra Vern & Tilstand som er basert på en faglig nærhet til markedet på kr. 26 millioner.

Vedtak:

Tas til orientering

2.2 Orientering om gjennomføring av prosjektet i fase en og to

Styret orienterte om at arbeidet planlegges gjennomført i to faser; første fase i Borger Withs gate antatt oppstart i 2028. Andre fase i Kyrre Grepps gate og Brettevilles gate antagelig oppstart sommeren 2029.

Vedtak:

Tas til orientering

2.3 Orientering om vedlikeholdsplikten på takterrasser

Styret minner de med takterrasser på vedlikeholdsplikten, og rapporten som Vern&Tilstand har utviklet. Sintef sin standard vil hjelpe oss å unngå lekkasjer, forsikringssaker og heve trivselen for alle.

Vedtak:

Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Økning av felleskostnader

Styrtet foreslår å legge til et tillegg i felleskostnadene på 20% fra og med 01.11.2025.

Vedtak:

Forslag falt med 22 stemmer mot, og 16 stemmer for.

3.2 Låneopptak inntil 26 millioner

Styret foreslo at rehabilitering av fasade med en forventet kostnad på kr 26 000 000 finansieres ved låneopptak med nedbetalingstid på 30 år, Rente 5,5% p.t.. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget pålydende 120 % av totalt lånebeløp.

Vedtak:

Forslaget falt med 33 stemmer mot, og 3 stemmer for.

3.3 Individuell innbetalingsordning på lånet

Styret foreslo at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet vedtatt i punkt 3.2.

Vedtak:

Forslaget trekkes av styret da forslag 3.2 falt.

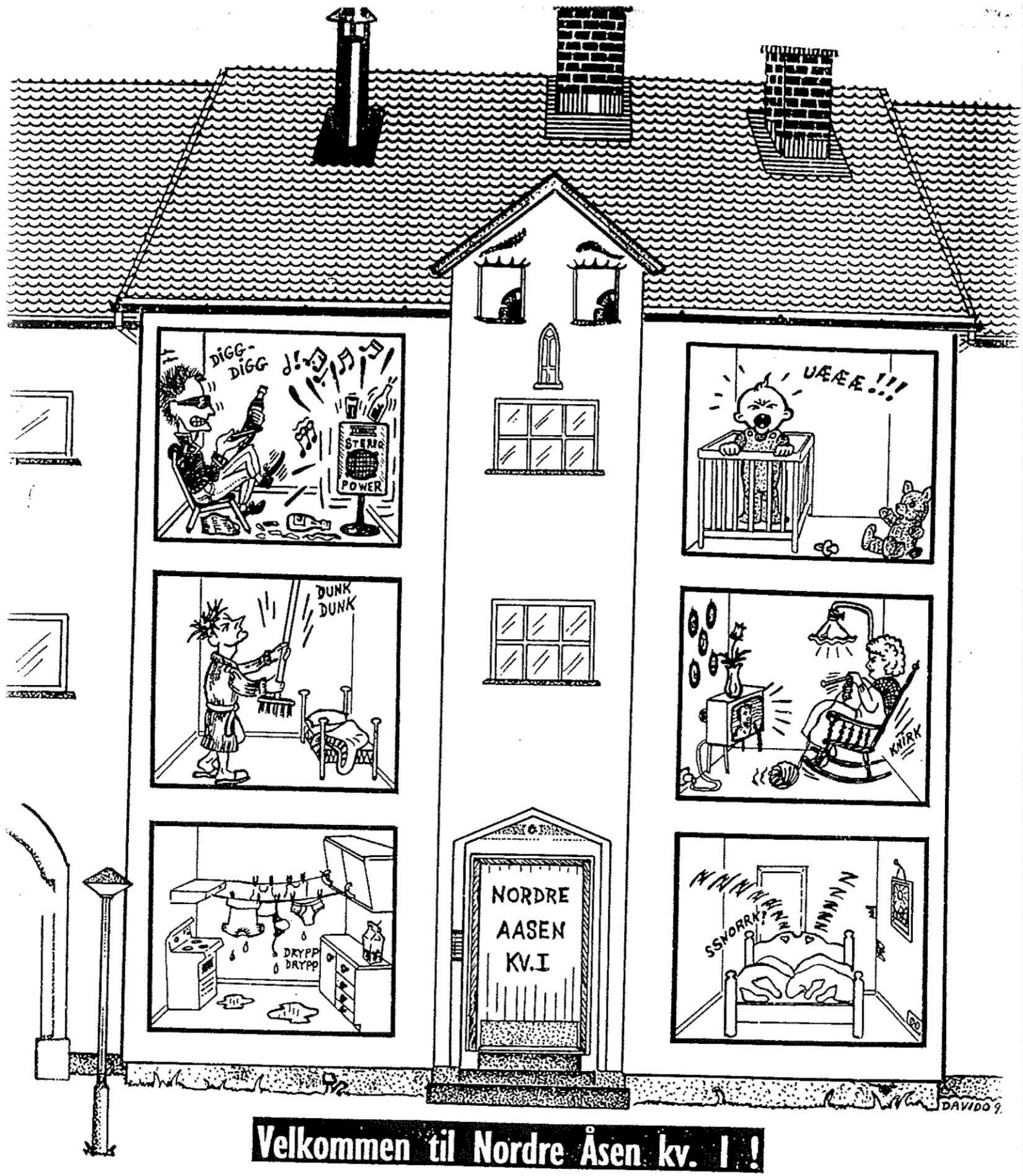
4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.37

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Josefine Høeg Sørensen (sign.)	29.09.2025
Protokollvitne	Bård Hustveit (sign.)	29.09.2025



Velkommen til Nordre Åsen kv. I !

Gården vår ble bygget i 1925 og består av 76 leiligheter, både ett-, to- og tre-roms.

Beboerne her er i alle aldersgrupper, og er enige om at Nordre Åsen er et greit sted å bo. Vi håper du også vil trives !

Styret/Velferden.

NOEN OPPLYSNINGER om Borettslaget *NORDRE ÅSEN Kv.1*

STYRET

Borettslaget har generalforsamling fast en gang i året (om våren). Da velges et styre sammen med en formann/styreleder. Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta på generalforsamlingene. Her får du opplysninger og kan være med å ta beslutninger som gjelder gården. Husk at dersom du ikke møter opp, kan du heller ikke si noe på de vedtak som blir fattet ! Dessuten kan det jo være hyggelig å bli mer kjent med naboene i Borettslaget.

Du som er leietaker (framleie), er selvsagt også velkommen til generalforsamling, selv om du her ikke vil ha noen stemmerett.

Styremøter blir holdt ca en gang i måneden. Hvis du skulle ha noe på hjertet i denne anledning, kan du legge en lapp eller ringe beskjed til en i styret, jfr. listen over alle valgte representanter i styret og ulike utvalg/ komitéer. En slik liste blir fornyet og delt ut etter hver generalforsamling.

STYRE- og MØTEROMMET i nr 11

Høsten 1995 er vi i ferd med å få innredet et 30-40 kvm stort rom i kjelleren i nr 11 primært som Borettslagets nye styrerom. Dersom våre andelseiere i en eller annen sammenheng skulle ha behov for et slikt forsamlingslokale noe større enn egen stue, er det bare å ta kontakt med en i styret.

VELFERDEN

– er en liten komité som har til oppgave å arrangere dugnader, organisere hyggelig samvær i gården nå og da, samt ansvar for å få satt opp et juletre. Det er alle beboernes oppgave å gjøre forefallende hagearbeid, selv om det har vist seg at det som oftest er velferden som har måttet ta seg av dette også. De siste årene har f.eks. en av våre beboere vært flink med å se til rosene. Vi ber alle om selv å gjøre en innsats for trivselen i gården !!

FLAGGHEISINGEN

Borettslaget har en valgt komité som har ansvaret for flaggheising på de offisielle flaggdager, samt etter spesielle ønsker ved store runde dager. Husk i så fall å ta kontakt med en i denne komitéen.

PORTNER

Borettslagets portner har ansvar for å skifte lyspærer i oppganger, kjellere og på loftene. Likeså skal denne måke snø om vinteren, klippe plenene om sommeren samt gjøre forefallende arbeid som å feie i gårdsrommet og en viss grad av generelt opprydningsarbeid. Ønsker eller beskjeder til portner kan best meldes over telefon (han har telefonsvarer), eller med en skriftlig beskjed i hans postkasse i Borger Withsgt. 15. Telefonnummeret finner du også på den årlige navnelisten

GÅRDSROMMET

– er vårt felles "oppholdsrom". Om sommeren setter vi ut benker og bord og lekeapparater for de minste. Derfor må vi alle sørge for en viss orden her, og at vi alltid rydder opp etter oss. Som oftest blir det satt ut et glass med lokk beregnet på sigarettstumper. Vær snille ikke å kaste dette fra dere.

Bilkjøring i gårdsrommet er **bare** tillatt i spesielle tilfeller som ved flytting, syketransport, og ved bruk av drosje for eldre og/eller uføre. Bilen må i så fall fjernes når du er ferdig med å laste ut av den. Merk at eneste vei å komme inn med bil er fra Borger Withsgt. Det er selvsagt ikke lov å kjøre på plenen, så vær så vennlig å være forsiktig når du kjører ut og inn.

HUSK: unødig kjøring forurenser luften og kan irritere andre beboere. Dette gjelder også i høyeste grad om det skulle forekomme sent på kvelden.

DUGNAD

Borettslaget har dugnad i hvert fall hver vår. Når det er større arbeider som skal utføres, kan det bli flere dugnadskvelder. Disse kan være en fin måte å bli bedre kjent med andre beboere på, og det forventes at ALLE kan gjøre en innsats her. Da kan det være ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne noe som passer for dem – f.eks. hagearbeid, beising/maling, rydding, feiing eller lignende. Slike dugnader er ikke bare strev, det kan bli tid til en prat over en kaffekopp også !

TRAPPEVASK / VINDUSVASK

Du deler trappevask med dine naboer i samme etasje. Et skilt skal henge ved en av entrédørene og dermed angi at det er dennes tur til trappevask. Etter utført arbeid flyttes klossen over til entrédøra ved siden av. Du har ansvaret for å vaske eget etasjeplatå samt trappen ned til neste etasje. Sørg også for at vinduet blir vasket nå og da. Husk at dette også skal gå på omgang.

De som bor i **3.etasje**, har dessuten ansvaret for å vaske trappa opp til loftet, mens de i **1.etasje** har ansvaret for kjellertrappa, men disse kan tas noe sjeldnere

BEISING AV VINDUENE

Du har selv ansvar for vedlikehold av dine egne vinduer. Beis til dette kan du få ved å henvende deg til styret eller velferden.

Forøvrig har hver beboer selv ansvar for dører, rør, vinduer etc. i sin egen leilighet.

VASKERIENE
Det finnes to vaskerier i Borettslaget - i kjelleren i oppgangene 15 og 22, begge med inngang fra gårdrommet.. Vaskeriene kan du selv benytte når du måtte ha behov for det, men etter visse tidsbegrensninger, se nedenfor. Du kommer inn ved å bruke din egen gatedørsnøkkel/kode og en egen vaskeromsnøkkel.
I hvert vaskeri er det automatisk vaskemaskin, egen sentrifuge og tørketrommel. Myntautomat er i sikringskap utenfor vaskerommene. For tiden koster det en 10-kroning for hver vask. En bruksanvisning finnes også oppslått.

Vasketider: Hverdager kl 08 - 20
Lørdager kl 08 - 16
Ikke søn- og helligdager

Det er viktig at disse tidene blir overholdt, ikke minst av hensyn til beboerne som bor nærmest i den samme oppgangen.

Husk også å vaske og rydde etter deg i vaskerommet når du er ferdig. Ta med deg eventuell tom-emballasje. Husk dessuten å fjerne loen fra tørketrommelen, i en luke nederst på maskinen.

TØRKEPLASS
Benytt helst det tørkestativet som er nærmest det vaskerommet du har benyttet. Vasker du med egen vaskemaskin, bes du benytte tørkestativet utenfor oppgang nr 18.

Hvis du har tøy ute om natten på hverdagene, er dette på eget ansvar. Tøyet må i så fall være fjernet innen kl 08.00 neste morgen fra tørkestativene som er utenfor hhv. nr 15 og 22.

Det er dessuten tørkeplass på loftet over hver av oppgangene.
Merk at det ikke skal henge tøy ute
lørdager etter kl 17.00
samt søn- og hellgdager.

TEPPEBANKING UTE er bare tillatt i følgende tidsrom:
mandager kl 08 - 12
onsdager kl 18 - 20
fredager kl 18 - 20

Hvis du skulle ha tøy til tørk hengende ute i disse tidsrommne, er du selv ansvarlig om klærne eventuelt skulle bli støvete eller tilskitnet.

NØKKEL TIL YTTERDØR/GATEDØR kan event. anskaffes/kjøpes av Borettslagets formann/leder. Merk at din egen entrédør er du selv ansvarlig for, og ekstranøkkel her får du slipt til ved de fleste steder som utfører slikt.

CALLINGANLEGG
Kontakt borettslagets formann om det skulle være feil på anlegget ditt.

NAVNESKILT
for hhv. postkasse og ringeklokken ute blir anskaffet av Borettslaget for beboers regning. Disse skal være standardisert. Navneskilt til egen entrédør inne i oppgangen står enhver fritt å ordne selv. Husk imidlertid at også denne døra skal være navnet.

KABELNETT FOR RADIO/TV
Borettslaget er tilknyttet et kabelnett. Om det skulle dukke opp en feil på ditt eget fjernsyn, bes du selv om å kontakte **Janco**.

OM HUNDEHOLD i BORETTSLAGET
Først så sent som ved generalforsamlingen i 1995 ble det åpnet adgang for våre beboere til å ha hund boende hos seg – under forutsetning av at visse regler blir overholdt :

→ *Ethvert hundehold må det søkes skriftlig om, og vedkommende må dernest undertegne eget supplement til husleiekontrakten* der det er spesifisert hvilke krav som må være tilfredsstilt:

- *Hunden må føres i bånd på Borettslagets eiendom.*
- *Det er ikke tillatt å lufte dyret på Borettslagets eiendom.*
- *Hvis dyret er til sjenanse for Borettslagets øvrige beboere og årsak for skriftlige klager, kan eier pålegges å kvitte seg med dyret, subsidiært å flytte fra Borettslaget.*

REGLER FOR FRAMLEIE
Dersom du av en eller annen grunn må reise bort fra din leilighet for lengre tid og trenger å leie ut din leilighet, skal styret ha en skriftlig søknad om en slik framleie. Her skal det aktuelle tidsrom være angitt, samt navn på ny leietaker. Det vanligste i så fall er at andelseier selv betaler inn den ordinære husleien, og at framleietaker betaler inn avtalt leiebeløp til andelseiers egen konto. Vi minner om at du som andelseier – etter Borettsloven – er ansvarlig for at husleien blir betalt inn i tide.

Vedtektenes § 7 om framleie:

Framleie kan tillates dersom andelseier av særlige grunner er midlertidig bosatt annet sted. Framleieavtalen må på forhånd være skriftlig avklaret med Borettslagets styre. Om en slik framleie skulle strekke seg over lengre tid, må den i så fall fornyes hvert år for godkjenning av styret.

SALG AV LEILIGHET / FORKJØPSRETT

Om du skal flytte og selge din leilighet, er det greit å kjenne til følgende rutiner. Som oftest benytter en seg av et meglerfirma som dermed tar seg av det meste som visning av leiligheten, nødvendig annonsering og salgskontrakt med ny kjøper.

Merk imidlertid at andelseiere har forkjøpsrett til leilighet etter avtalt pris. Dersom det i så fall blir avtalt en salgssum med en potensiell ny kjøper, skal leiligheten for det samme beløp først være tilbudt Borettslagets andelseiere med et oppslag i alle de 11 oppgangene med angivelse av selger, adresse, etasje, leilighetens areale, pris, samt navn på kontaktperson for visning av leiligheten. Et slikt oppslag skal være på plass i min. 14 dager. Først etter dette, om ingen skulle melde sin interesse, kan det avtales overtakelse for nye andelseier. Dog først etter at en såkalt *godkjenning* skriftlig er avsendt fra Borettslaget til den aktuelle megler, og med kopi til OBF.

For å unngå unødige komplikasjoner, vil det være en fordel om alle som skal selge sin leilighet først tar kontakt med Borettslagets styreleder.

Styret

okt.1995

Borettslaget
Nordre Åsen kv. 1

BORETTSLAGETS ORDENSREGLER

sist revidert på generalforsamlingen 27.4.1988 og 27.4.1955

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler.

1. Alle beboere er pliktig til å ha navn på inngangsdør, postkasse og ringeapparat ute.
2. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeriene o.l.
3. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, i vinduer e.l. Tøy som tørkes oppe på loftene, må vries godt eller sentrifugeres før det henges opp.
4. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
5. Banking av tepper kan bare foretas etter allerede oppsatte tider: mandager 08-12, onsdager og fredager 18-20.
6. Tøy må ikke henge ute på lørdager etter kl 17 – og ikke på søn- og helligdager.
7. Utlufting av leiligheten må ikke gjøres ut mot felles oppgang.
8. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV/musikkanlegg må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl 22 da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Lek må ikke foregå i trappene, på loftet eller i kjelleren.
9. Hamring, borring e.l. må ikke skje etter kl 22 eller på søn- og helligdager.
10. Avfall må legges i søppelkassene og ikke settes ved siden av. Ikke fyll på mer i en kasse enn det er plass til slik at lokket kan klemmes igjen – husk det er flere kasser. Møbler og inventar som skal kasseres må beboeren selv kjøre vekk. Avfall som bleier, bind o.l. må ikke kastes i WC.
11. Kjøring i gården tillates bare til syketransport, nødvendig varetransport e.l. – og må foregå med særlig forsiktighet. Innkjøringen skal skje fra Borger Withsgt.
12. Det er ikke adgang til å parkere bil eller motorsykkel i gårdsrommet uten særskilt tillatelse. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i trappeoppgangen.
13. Det er adgang til å søke borettslaget (skriftlig) om å ha hund i leiligheten. Ved godkjenning må leietaker undertegne egen avtale som supplement til husleiekontrakten – som viser de forpliktelser dette vil medføre.
14. Trapper rengjøres 1-2 ganger i uken. Den som har trappevask, plikter å påse at trappeoppgangen med vindu holdes rent. Hovedrengjøring av loft samt vegger og beslysningsarmatur i oppgangen, besørges rengjort så ofte det er nødvendig - mot at eventuelle utgifter fordeles mellom oppgangens beboere, eller at hovedrengjøring besørges på dugnad.
15. Plener og beplanting må skjermes så vel sommer som vinter. Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
16. Leieboerne 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.
17. Portneren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Vær oppmerksom på at hvis leieboerne tar tilbørlig hensyn til disse ordensreglene, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen borettslaget.

GOD TRIVSEL !

TRIVSELS/ORDENSREGLER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I

Endret 07 april 2025 etter vedtak på Generalforsamlingen samme dag.

Punkt 3 endres til:

Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappoppgang eller vinduer.

Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I
etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Revidert 24. april 2008, 20. mars 2014 og 4. mai 2021, 29.05.2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

(1) Borettslagets navn er Nordre Aasen kv. 1 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Ansvarsbegrensning

(1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 78 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Borettslaget har også et næringslokale som leies ut.

2.2 Eierskifte

(1) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan borettslaget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Styret fastsetter gebyret.

2.3 Forkjøpsrett

2.3.1 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

(3) Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes til markedspris. Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen, med mindre annet følger avtalen om overdragelse.

(4) Skifter andelen eier ved salg, tar forkjøpsrettshaveren over rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen.

(5) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følgjer av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig høve til å områ seg.

(6) Mot å få overta bustaden, skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest fjorten dager etter at løsningskravet ble satt fram og løsningssummen er endelig fastsatt.

(7) Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot borettslaget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen fjorten dager etter et påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(8) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakinga av bruken og svarer for kostnadene frå same tid.

2.3.2 Bruken av forkjøpsretten

(1) Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tyve dager fra borettslaget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(2) Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig ved oppslag om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor borettslaget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

(3) Laget skal deretter skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår ovenfor.

(4) Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Står flere andelseiere likt, avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

(5) Det er et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til borettslaget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Dokumentasjon på det forannevnte skal legges ved meldingen om bruk av forkjøpsretten. I tilfeller hvor løsningssummen ikke følger av overdragelsen av andelen plikter den forkjøpsrettsberettigede å innbetale et beløp, eller besørge stillet en selvskyldnergaranti som klart dekker løsningssummen.

(6) Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

(7) Et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på fem ganger rettsgebyret.

(8) Om rettigheter og plikter mellom borettslaget forkjøpsrettshaver og selger henvises til borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

2.3.3 Utløysing av forkjøpsretten

(1) Avhending av andelen utløyser forkjøpsretten fra den tid da det er inngått bindende avtale om at andelen skal gå over til ny eier. Selger plikter å varsle borettslaget uten ugrunnet opphold etter at avtale er inngått.

(2) Tvangssalg utløyser forkjøpsretten frå den tid det foreligger rettskraftig stadfestingskjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-30 og §11-51, jf. §11-23.

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjøres gjeldende mot enkelte av arvingene, skal det først være bindende avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen. (jf. §4-13.)

2.3.4 Angrefrist

(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthaveren si seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

2.3.5 Løsningskravet

(1) Krav om å få ta over andelen skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg, er det nok at kravet blir sett fram for erververen.

(2) Er forkjøpsretten utløst ved arv, skal kravet settes fram for tingretten dersom arveboet ikke er overtatt over av selvskiftende arvinger. Ellers skal kravet settes fram for arvingene eller deres representant eller den som har overtatt andelen.

2.3.6 Omgjøring

(1) Avtale som utløser forkjøpsretten kan avhenderen gjøre om med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil borettslaget har fått melding om at andelen har skifta eier.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer overensstemmende med borettslagets ordensregler. Borettslaget har rådighet over fellesarealer, herunder de delene av fellesarealene som disponeres av andelseierne, slik som boder.

3.2 Sameie i andel

(1) Flere kan eie en andel sammen.

3.3 Overlating av bruk til andre

(1) Andelseieren kan ikke utan samtykke frå styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følgjer av borettsloven §5-4, §5-5 og §5-6.

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

(3) 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.

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

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

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

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

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor borettslaget, herunder for betaling av felleskostnader, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

(1) 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.

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler for borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal ta godt vare på og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Alminnelig vedlikehold skal skje slik at alvorlig vedlikeholdsetterslep ikke oppstår. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold.

(2) Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Tilsvarende gjelder også skader på underliggende rom.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder utbedring av mugg og soppskader, bl.a. som følge av kondens, og utbedring knyttet til normal forringelse som følge av setningsskader. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med mindre skaden er forårsaket av andelseieren selv.
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og skade på egen og andres bolig, og fellesarealene unngås, herunder skade i form av kondensskader. Ved ombygning av baderom/ våtrom skal andelseieren påse at arbeidet utføres i henhold til den til enhver tid godkjente normer for våtrom, slik at det foranstående sikres. Andelseieren skal også påse at utlufting sikres ved mekanisk avtrekk fra baderom til friskluft. Slik utlufting må ikke skje via byggets ventilasjonskanaler

(4) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget eller andre andelseiere er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for skade og tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine.

(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre slikt vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning som følger av første ledd flg., selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

(7) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt ved berettiget mistanke om andelseiers manglende overholdelse av vedlikeholdsplikten. Ved manglende overholdelse av utbedrings- og vedlikeholdsplikten har Borettslaget rett til å besørge vedlikeholdet utført for andelseierens regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsrett og vedlikeholdsplikt

(1) 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 *vesentlig* ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Skade på Borettslagets eiendom, som er forårsaket av en andelseier, skal borettslaget kunne utbetre for andelseierens regning, dersom andelseieren selv ikke besørger skaden utbedret uten ugrunnet opphold etter at skaden har inntruffet.

(2) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det så vidt mulig ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Bygningsmessige endringer som etter vedtektenes og borettslagsloven krever borettslagets 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 Inndriving-fordeling

(1) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av stiftelsesdokumentet med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå de andelseierne det gjelder, kan det fastsetjast en annen fordeling enn nevnt i foregående ledd.

(3) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver månad til dekning av felleskostnader.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

(1) Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav på felleskostnader og andre krav som følger av deltakelsen i borettslaget.

6 Salgspålegg

(1) Dersom en andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan borettslaget påleggje andelseigaren å selje andelen, overensstemmende med borettslagsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni hvert år. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

7.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Saker som skal behandles på generalforsamlingen skal være klart angitt i innkallingen.

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

7.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av slike styremedlemmer som er på valg

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.6 Styremedlemmer

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styret kan, ved behov, ha inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

7.7 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for drift og forvaltning av eiendommen, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

7.8 Forretningsfører

(1) Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

7.9 Representasjon

(1) Styret representerer borettslaget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsførar rett til å teikne føretaksnamnet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring eventuelt benyttes. Borettslagets forsikring skal i skadetilfeller som nevnt bare benyttes dersom andelseierens egen forsikring ikke dekker hele eller deler av skaden, og når borettslagets interesser klart tilsier at borettslagets forsikring bør benyttes. Når skade skal dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett anvendes.

8.2 Endring av vedtekter

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

9 Utbygging/omgjøring av fellesareal til boareal

Det er siden 1988 gitt mulighet for utbygging/omgjøring av fellesareal i loft og kjeller for tilstøtende leiligheter.

9.1 Loftsutbygginger

Borettslaget gir adgang til utbygging av loftsleilighet. Utbygd areal må primært ligge over egen leilighet. Det må tas hensyn til at naboer skal kunne bygge ut. Resterende fellesareal og boder for oppgangens beboere må også ivaretas på en god måte.

9.1.1 Hems over loft

Når arealer til loftsutbygging er fordelt, bør de resterende areal i hovedsak kunne disponeres til fellesformål. Styret kan i de tilfeller hvor hensynet til fellesareal først er ivaretatt innvilge hemsutbygging.

9.2 Kjellerutbygginger

Ved utvidelse av leiligheter i 1.etg ned i kjeller skal følgende krav ivaretas:

- Utbygd areal skal ligge under utbyggers leilighet.
- Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter.
- I utgangspunktet skal det avsettes plass i hver kjeller til en fellesbod på 10 kvadratmeter.
- Dersom fellesbod umuliggjør utbygging kan styret fravike denne regel.
- Borettslagets behov for vaskekjeller, styrerom, verktøyboder og lignende skal ivaretas.

9.3 Behandling

Dersom enkelte vedtekter umuliggjør en utbygging, kan styret fravike enkelte krav for å få utnyttet arealene best mulig og for å ivareta felleskapets beste.
Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter. Arealkravet er ufravikelig

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kv. I

en del av eiendommen har fått matr. nr. 11,13,15,17 Borger Withsgate

~~Denne har fått~~ 2,4,6 Kyrre Greppsgt., 18,20,22,24 og 24b Brettevillesgate

og er 4834,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2.1924 tinglyst 27/3.1924 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. 1.450,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.— pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 30. desember 1955

Som fester:
Boliglaget
Nordre Åsen kv.
Bernhard Bergersen Henry Fredriksen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

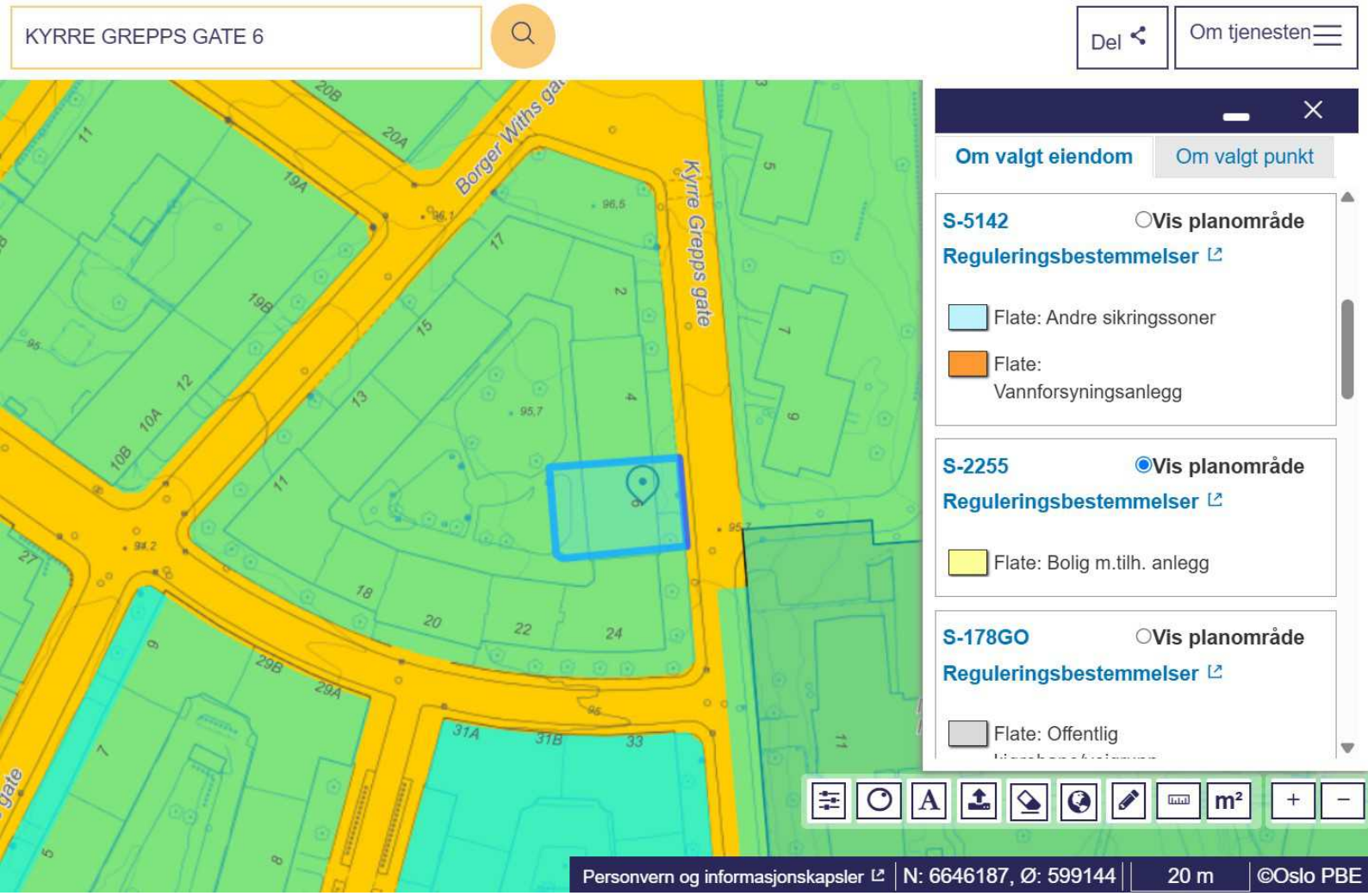
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til Bystyrets vedtak av 19/4.1951 vilkårsprioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600.- på kr. 1.152,700.- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 30/12 1955.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo


KYRRE GREPPS GATE 6
Del
Om tjenesten
Om valgt eiendom
Om valgt punkt
S-5142
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Andre sikringssoner
Flate: Vannforsyningsanlegg
S-2255
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
S-178GO
Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Offentlig
Borger Withs gate
Kyrre Grepps gate
Personvern og informasjonskapsler
N: 6646187, Ø: 599144
20 m
©Oslo PBE

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.

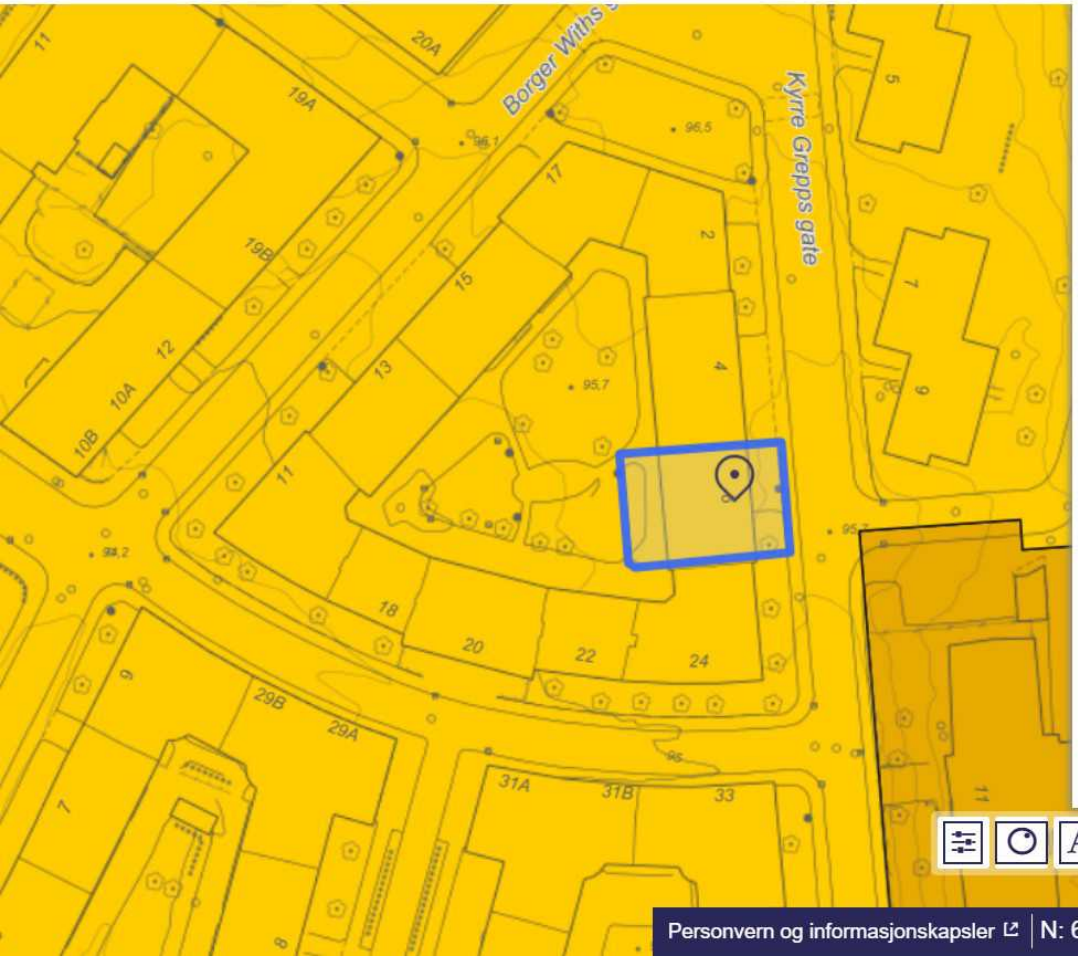
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

KYRRE GREPPS GATE 6

Del

Om tjenesten



Om valgt eiendom | Om valgt punkt

224/238 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Sagene

0481 Oslo

Beregnet areal for valgt teig: 336m²

Se matrikkel og tinglysing

Planer

Kommuneplan

Mer info om kommuneplanen

Arealformål

Vis i kartet

Bebyggelse og anlegg, nåværende

Kulturminnevern

m²

+ −

Personvern og informasjonskapsler | N: 6646186, Ø: 599150 | 20 m | ©Oslo PBE

Kyrre Grepps gate 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordpolen skole Linje 30, 58	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	2 min 0.1 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 149 barn	3 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	3 min
Joker Sandaker	4 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	8 min
Vitusapotek Sinsen	6 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	7 min
Muselunden	10 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

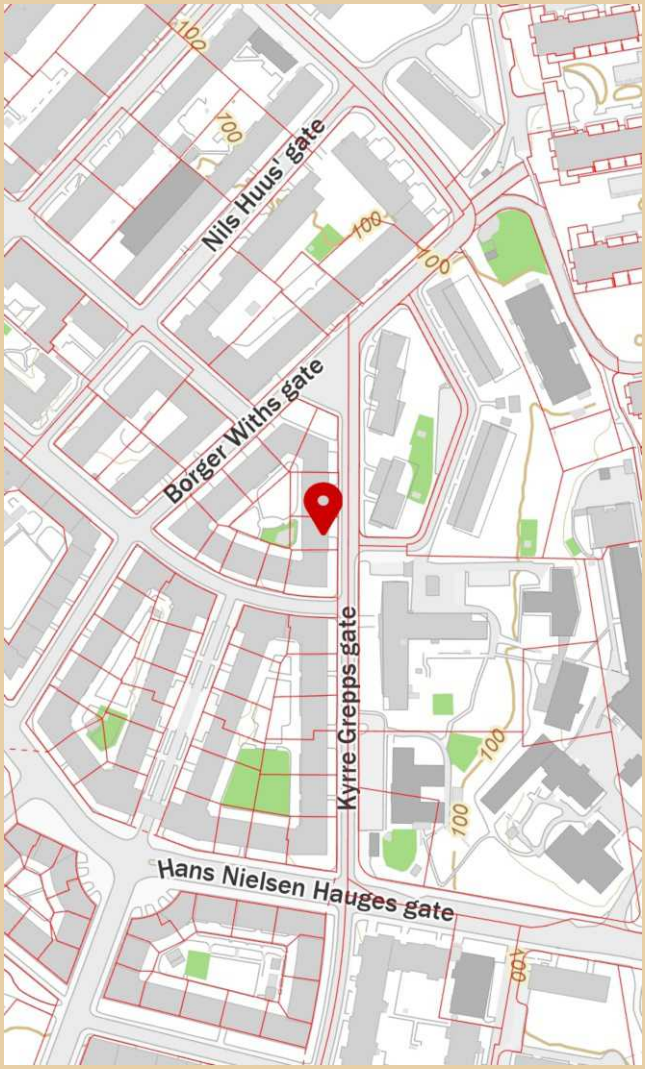
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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:
Kyrre Grepps gate 6, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 238, andelsnr. 14 i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV 1 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260142

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@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.
