PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

# HANS NIELSEN HAUGES GATE 40

# Vedlegg

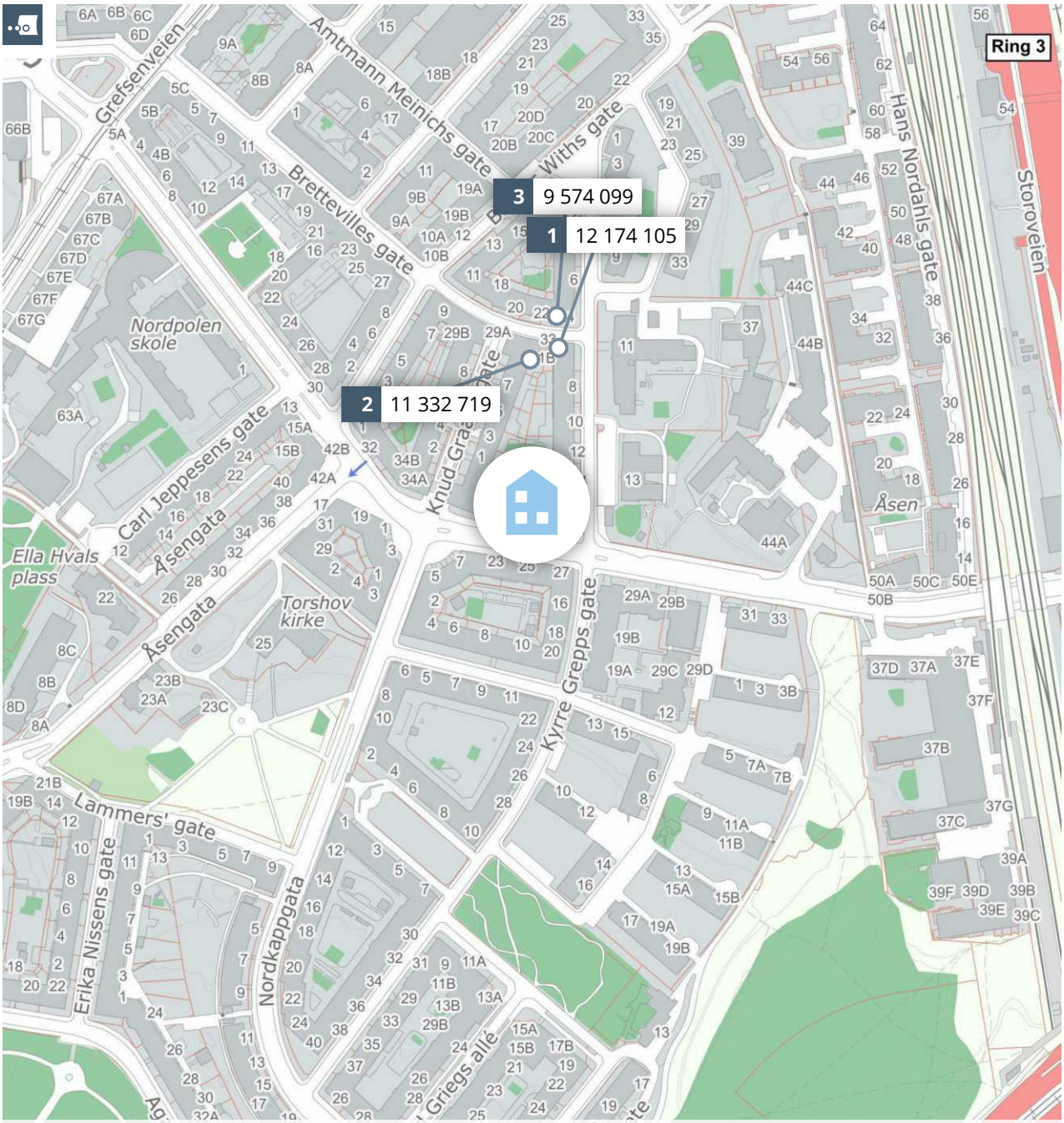
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

## HANS NIELSEN HAUGES GATE 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 08.09.2026

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1927

GNR 224 BNR 201 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 6

Verdivurdert til

**9 800 000**

| 96 594 | 9 896 594 | 79 811 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 124 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1927 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 524 |
| Formue | 66 134 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Brettevilles gate 33<br>111 m² 1926 1. etg 3 sov | 21.10.2025 | 10 500 000 | **12 100 000** | 74 105 | 12 174 105 | **109 677** |
| 2 Brettevilles gate 31 B<br>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<br>101 m² 1926 1. etg 3 sov | 17.03.2025 | 9 750 000 | **9 500 000** | 74 099 | 9 574 099 | **94 793** |

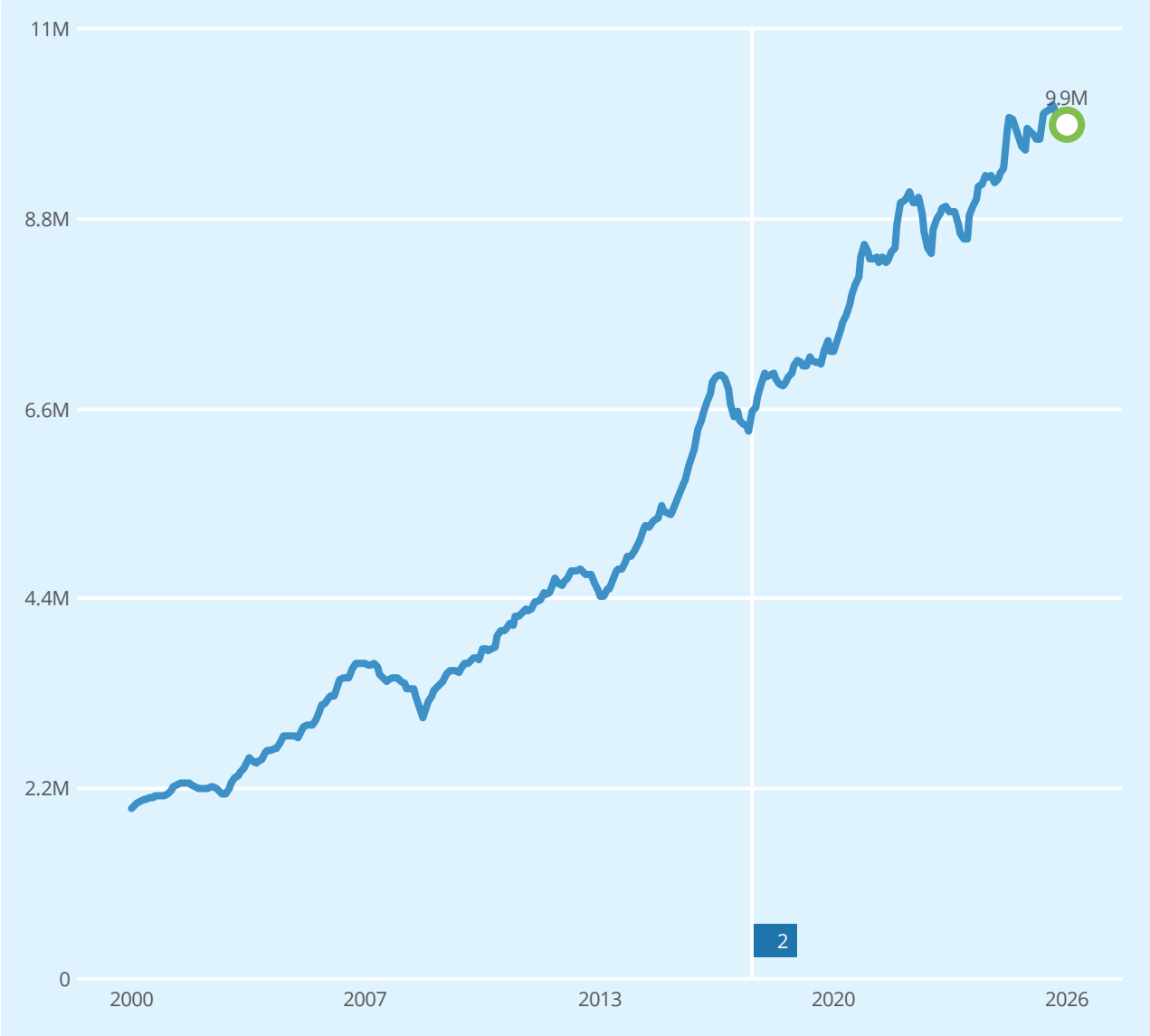
Stor familiebolig over 2-plan i flott klassisk Torshovgård - herlige "Søylegården" med parkmessig gårdsrom.
Boligen ligger på Øvre Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter. Boligen ligger i 1.etasje og utbygget underetasje.
Leiligheten inneholder: 1.etasje: Entre / gang med omkledningsrom. Separat wc, Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ny kjøkkeninnredning fra velrennomerte JKE kjøkkeninnredning i 2014. Romslig stue med åpen løsning mot spisestue. To stuer i ett med vindu både mot parkmessig gårdsrom samt Hans Nielsen Hauges gate. Fra stue er det vinkeltrapp til underetasje.
Underetasje er innredet i 2008 / 2009 med ferdigattest fra Plan-og bygningsetaten. Kjellerstue, soverom 1, soverom 2 og soverom 3 av fine størrelser. Pent flislagt bad med gulvvarme.
Baderom er utstyrt med dusjnisje avdelt med dusjvegg i herdet glass. Innfliset badekar, servantskap med speil over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Det er gulvvarme i hele underetasjen.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.06.2009 | | 15.06.2009 | - | 3 400 000 | - | 3 400 000 | 3 |
| 02.10.2001 | 02.10.2001 | | - | 1 155 000 | 0 | 1 155 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

## Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 6 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

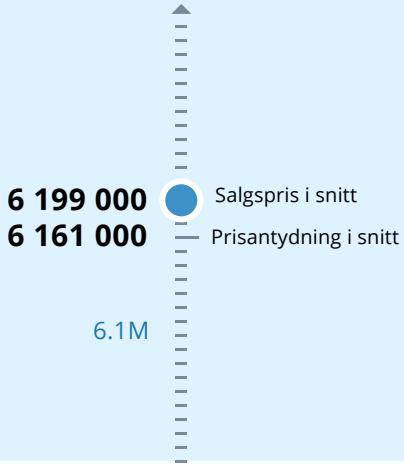



Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

## Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

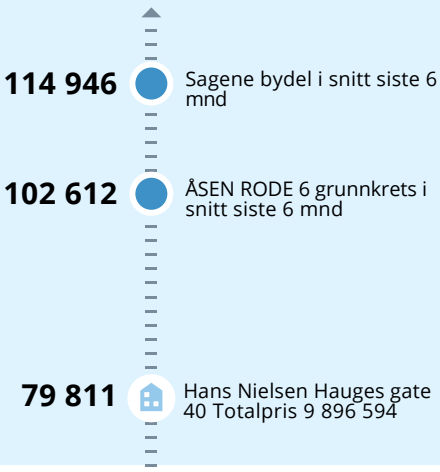



Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 0.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 201

Andelsnummer 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 124 m²**



**Befaringsdato:** 10.12.2025 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26007 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CJ3646

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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

Leilighet over 2 plan (1. etasje og innredet kjelleretasje), sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.

Leilighetens 1. etasje er opplyst å være oppgradert i 2015.
Arbeidene ble utført av Arthur Bygg.
Det ble etabler et ekstra soverom i kjelleretasjen i 2016.
Det ble utført oppgraderingen på det elektriske anlegget i 2025. Arbeidene ble utført av El Alliansen AS.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue (1. etasje).
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder som står i kjellerbod.

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2008 (opplyst av eier).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Toalettrom/wc med veggmontert klosett.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og halvøy mot gangareal.
Laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt.
Glassplate montert på vegg over stekesone.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Noe skår i hjørne på platetopp.

Leiligheten disponerer 2 små kjellerboder.

Det Henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

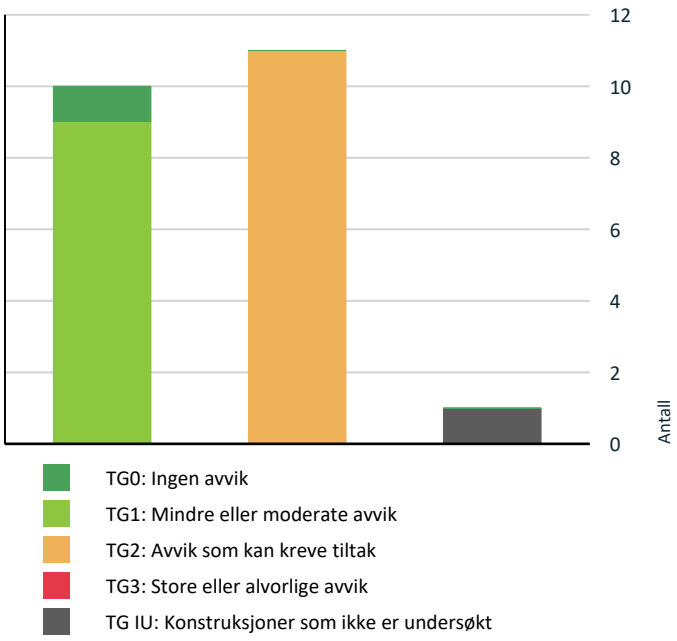
**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet over 2 plan**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet over 2 plan

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk under badekar** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Eldre vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Entrédør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk i dusjsone** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET OVER 2 PLAN



**Byggeår**
1926

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og loft.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Flere vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Flere av vinduene i kjeller er ikke godkjent som rømningsvindu grunnet plassering (høyt på vegg) og størrelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Flere vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu, noe som kan gi begrensede rømningsmuligheter ved brann eller andre nødsituasjoner. Det er imidlertid etablert alternativ rømning via egen rømningsdør i garderobe tilknyttet ett av soverommene, som fører direkte ut i felleskjeller, noe som delvis ivaretar rømningssikkerheten.

Tiltak:
Dersom kjellerrommene skal benyttes til varig opphold, anbefales det å vurdere etablering av godkjente rømningsvinduer med korrekt størrelse og plassering. Alternativt kan eksisterende rømningsløsning dokumenteres og vurderes opp mot dagens bruk av rommene.

### TG 2 Eldre vinduer

**Beskrivelse**

Et par vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

## TG 2 Entrédør

**Beskrivelse**
Noe eldre brannklassifisert entrédør (B30), ikke merket med produksjonsår.

Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Bygård med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murkonstruksjoner samt teglstein.
Yttervegger i teglstein og murverk.
Pussede og malte fasader.
Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket ble ikke besiktiget ved befaring.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Trappeganger ble pusset opp i 2017, og senere malt på nytt i 2022.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

1. Etasje:

Gulv:
Flislagt gul i entré/gang og på wc.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme i entré/gang og på wc.

Vegger:
Tapet og malte flater i entré/gang samt kjøkken
Fliser og malte flater på wc.
Malte flater i stue.

Himling:

# Tilstandsrapport

Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,80 m.

———

Kjelleretasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Gulvvarme i alle rom (opplyst av eier).
Eier opplyser at det ikke er fastslått om gulvvarme ligger under skillevegger mellom stue/gang og det ene soverommet.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Tapet og malte flater i stue/gang.
Ellers malte flater.

Himling:
Malte flater.

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue/gang målt til ca. 2,31 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvis noe oppsprekking overganger mellom vegg/himling.
Dette ansees som relativt normalt.
Noe slitasje på parkett, hovedsakelig på kjøkken.
Overflater fremstår ellers med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Pipeløp ble rehabilitert med stålrør (nytt stålrør ble ført inn i eksisterende pipeløp) i 2012).

Murt elementpeis for vedfyring, montert i stue.
Fliser på gulv foran ildsted (gnistfanger).

Eier opplyser at peisen ble installert i 2011, av Kakkel- og Peisspesialisten.
Faktura på utførte arbeider foreligger, datert 24.01.2011.

———

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at brannteknisk krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Intern trapp mellom leilighetens etasjer.

Tretrapp med inntrinn i trevirke.
Hvitlakkerte vanger.

Høyde på rekkverk i 1. etasje mot trappeløp ble målt til 90 cm.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte og profilerte, folierte innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Kjelleretasje:

Soverom 1:
- Skyvedørsgarderobe med glassfronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med skyvedør.

Soverom 3:
- Skyvedørsgarderobe med glassfronter.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

## KJELLERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom, opplyst å være pusset opp i 2008 (opplyst av eier).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.

# Tilstandsrapport

Malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

_____

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt gir økt risiko for skjulte fuktforhold og redusert forutsigbarhet for konstruksjonens funksjon over tid. Dette kan innebære behov for tettere oppfølging og en viss usikkerhet knyttet til fremtidig vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon fra eier eller tidligere arbeider. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør konstruksjonene følges opp med jevnlig visuell kontroll, og eventuelt nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, slitasje eller funksjonssvikt.

KJELLERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens:
For liten høydeforskjell gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne mot døråpning. Dette øker risikoen for at vann kan trenge ut av våtrommet ved søl, lekkasje eller tilstopping av sluk, og kan føre til fuktpåvirkning av tilstøtende rom over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen, for eksempel justering av terskel, lokal ombygging av gulv eller andre egnede løsninger. Omfang og valg av tiltak bør tilpasses rommets bruk, alder og øvrig konstruksjonsoppbygging.

KJELLERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk i dusjsone

**Beskrivelse**

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:

# Tilstandsrapport

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

**Vurdering av avvik:**

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for svekket tetthet og redusert funksjon. Det kan over tid oppstå fuktpåvirkning uten tydelige synlige tegn, og restlevetiden vurderes som usikker.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på badet gjennom jevnlig brukskontroll og visuell inspeksjon, særlig rundt sluk og overganger. Ved tegn til fukt, lukt eller funksjonssvikt bør nærmere undersøkelser gjennomføres, og oppgradering eller utskifting vurderes ut fra badets bruk, tilstand og alder.



KJELLERETASJE > BAD

## TG IU Sluk under badekar

**Beskrivelse**

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

KJELLERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap og høyskap med hvite, glatte fronter.
Heldekkende servant.
Noe merker/slitasje på skuffefronter.

Opplegg for vaskemaskin.

Frittstående badekar med termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert håndkletørker er defekt.

Dusjnisje med sluk, svingdør, forheng, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

———

# Tilstandsrapport

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

KJELLERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Elektrisk styrt avtrekksvifte på veggventil (bryterstyrt).

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

KJELLERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter.
Halvøy mot gangareal.
Laminat benkeplate.
Nedfelt kum i rustfritt.
Glassplate montert på vegg over stekesone.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Noe skår i hjørne på platetopp.

———

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG1.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

# Tilstandsrapport

Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når avtrekk ikke føres ut av rommet, blir fuktig luft, matos og kondens i hovedsak værende inne. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og innredning, samt behov for hyppig manuell lufting via vindu for å opprettholde tilfredsstillende inneklima.
Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Tiltak:
Det anbefales å etablere forsert avtrekk som leder luft direkte ut av rommet, for eksempel via kanal til yttervegg eller tak. Alternativt må det påregnes regelmessig og aktiv lufting ved bruk av stekesone for å redusere fukt- og kondensbelastning.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom/wc med flislagt gulv og gulvvarme.
Flissatte og malte vegger.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne og softclose toalettsete.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Rommet har ingen ventilasjonsløsning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avvik 1:
Veggmontert klosett:
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Avvik 2:
Rommet har ingen ventilasjonsløsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Avvik 1:
Konsekvens:
Manglende dreneringshull gjør at en eventuell lekkasje fra sisterne eller tilkoblinger kan bli skjult inne i innkassingen. Dette kan føre til at fukt oppdages sent, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere dreneringshull i nedkant av innkassingen slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig. Alternativt kan løsningen følges opp med jevnlig kontroll, eller innkassingen åpnes/tilpasses dersom endringer eller oppgraderinger gjennomføres.

Avvik 2 :
Konsekvens:
Manglende ventilasjon gir begrenset luftutskifting i rommet. Dette kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for kondens på overflater ved normal bruk. Over tid kan dette påvirke inneklima og overflater negativt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilasjon i rommet, for eksempel i form av mekanisk avtrekk eller tilknytning til eksisterende ventilasjonssystem. Alternativt må rommet luftes manuelt via dør eller vindu dersom dette er tilgjengelig, men dette gir mer varierende effekt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Bad (kjelleretasje):
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør,
_____

Det er stoppekraner lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert, men i stedet renner ut i skap og videre inn i konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og skjulte skader over tid ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å tette rørgjennomføringene mot varerør/ytterrør slik at lekkasjevann ledes synlig og kontrollert. Tiltaket er normalt enkelt å utføre og kan redusere risikoen for følgeskader ved lekkasje.





## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Det er opplyst at soilrør ble byttet i 2014 i regi av borettslaget.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leilighetens ventilasjon er hovedsakelig basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft via veggventiler i yttervegg i noen av rommene (ikke alle)

Avtrekk via ventil på bad.
Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte på baderommet.

Veggventil på kjøkken.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Toalettrommet har ingen ventilasjonsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt (med unntak av toalettrom), men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann fra bereder, lokalisert under trapp i den ene kjellerboden.
Bereder på 194 Liter, merket med produksjonsår 2007.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

———

Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.
Som et generelt forebyggende tiltak anbefales det å installere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil på vannrør for å redusere risiko for vannskader.






## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Supplerende elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

# Tilstandsrapport

## 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**

Det er 2 sikringsskap for leiligheten:

Sikringsskap 1 (lokalisert i trappegang":
Eier opplyser at sikringsskapet ble oppgradert i 2025.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.
Det er montert selvavlesende strømmåler.

Sikringsskap 2 (lokalisert i skyvedørsgarderobe på det ene soverommet i kjelleretasje):
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Eier opplyser at det ble byttet sikringer i 2025.
6 fordelingskurser.

I tillegg ble det i samme tidspunkt gjort forskjellige elektriske arbeider i leiligheten.
Arbeidene ble utført av El Alliansen AS.
Det foreligger dokumentasjon (samsvarserklæring) på utførte arbeider, datert 22.09.2025.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

_____

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**
   **Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2017 og 2025.**
   **Eventuelt øvrige arbeider er ikke kjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som ble utført i 2025.**

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

   **Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som ble utført i 2025.**

# Tilstandsrapport

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 Opplyst av eier ved befaring.**

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**

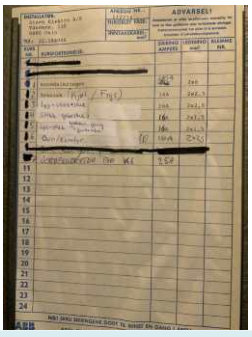
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

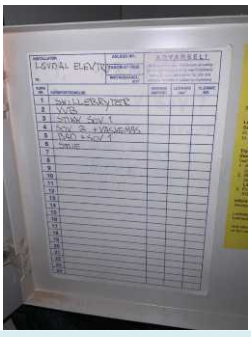
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
    **En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
    **Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**









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

# Tilstandsrapport

*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-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens:
Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Dette kan øke risikoen for snubling eller fall, spesielt ved daglig bruk og i situasjoner med redusert oppmerksomhet.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper på vegg langs hele trappeløpet. Håndløper bør ha egnet høyde og utforming for godt grep, og avsluttes på en måte som gir trygg bruk i hele trappens lengde.

# 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

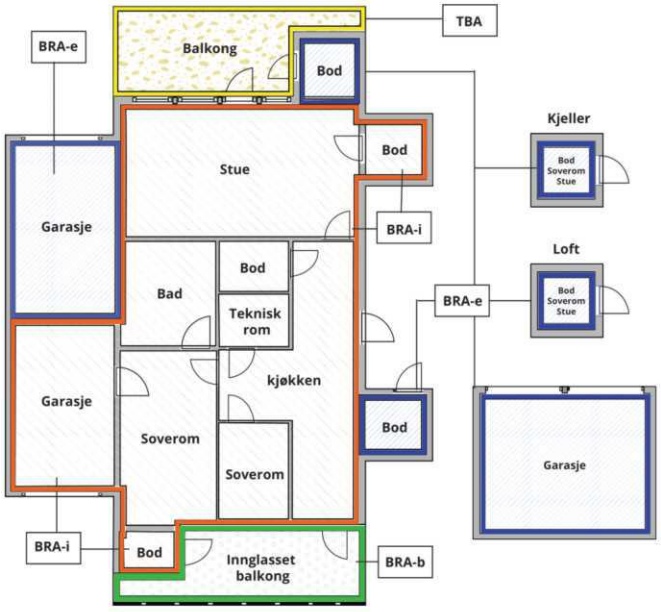
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 over 2 plan

| 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) |
| 1. Etasje | 54 | | | 54 | | | 54 |
| Kjelleretasje | 70 | | | 70 | | | 70 |
| Kjeller | | 1 | | 1 | | 1 | 2 |
| **SUM** | **124** | **1** | | | | **1** | **126** |
| **SUM BRA** | **125** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue | | |
| Kjelleretasje | Stue/gang, bad, 3 soverom | | |
| Kjeller | | Boder | |

**Kommentar**

1. Etasje:
Entré/gang, wc, kjøkken og stue.

Kjelleretasje:
Stue/gang, bad og 3 soverom.

Utgang via garderobeskap på hovedsoverom, til felles kjeller (rømningsvei).

———

Kjeller.
2 små boder. Dene ene har lav takhøyde da den ligger under trapp.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2025:
- Elektrisk arbeider.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet over 2 plan** | 68 | 1 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.12.2025 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Jon Li | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 224 | 201 | 0 | 0 | 394.3 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**

Hans Nielsen Hauges gate 40

**Hjemmelshaver**

Oslo Kommune, Borettslaget Nordre Åsen Kv Ii B

**Kommentar**

Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 23/Borettslaget Nordre Åsen KV II B | 850200122 | 23 | Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40 | Cathrine Egeland Og Jon Li |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 300 | 66 134 | *31.12.2024* | 96 593 | *01.08.2026* |

**Kommentar**
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet over 2 plan (1. etasje og innredet kjelleretasje), sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

### Om tomten

Felles tomt på 394 m². Tomten var opprinnelig festet i 70 år fra 1951 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021.

Felles gårdsrom, opparbeidet med asfalterte internveier, belegningsstein, gressplen, lekeapparater, sittegrupper samt variert beplantning.

Borettslaget har seks p-plasser for utleie til beboerne som leies ut etter ansiennitet med varighet på 3 år.
Videre er det flere garasjeanlegg i nærheten hvor garasjeplasser leies ut når ledig,

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 524,- pr. måned (kr. 78 288,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, bredbånd, renter og avdrag, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt av forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som betales via felleskostnadene.
Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1926 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeårene.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Fellesvaskeri i borettslaget, lokalisert i Knud Graahs gate 3.

Borettslagets hjemmesider:
https://soylegarden.wordpress.com/
Alternativt: www.søylegården.no

Radonmåling:
Våren 2018 ble det foretatt radonmålinger i gården.
I en del leiligheter var radonkonsentrasjoner over tiltaksgrensen.
Etter en anbudsrunde inngikk styret en avtale med firmaet Radonkonsult om å foreta radonsanering i gården.
Arbeidet ble påbegynt i februar 2019.
Tiltaket innebærer å installere radonsug i kjelleren i de oppgangene der det har vært målt for høye verdier.
Dette gjelder Hans Nilsen Hauges gate 36, 40 og 42 og i Kyrre Grepps gate 14, samt en avtrekksvifte i Brettevilles gate 31A.

Nye porter til gårdsrom ble oppført i 2004.
Pipeløp ble rehabilitert med stålrør (nytt stålrør ble ført inn i eksisterende pipeløp) i 2012.
Nye avfallsbrønner ble etablert i 2013
El-kontroll av hele borettslaget (alle leiligheter og fellesanlegg) ble utført i 2017.
Noe drenering er utført – 2003, 2007 og 2016/17.
I 2019 ble det utført radonsanering med blant annet installering av radonavsug der dette var nødvendig.
Nye brannslukkingsapparater i leiligheter i 2021.
Maling av oppgangene ble fullført i 2022.
Låser til oppganger, kjellerdører, loftdører og barnevognskur ble byttet til offline iLoq nøkkelsystem i 2023.
Det pågår en gradvis utskiftning av soilrør i forbindelse med oppussing av leiligheter.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.
———

Eier opplyser at det er observert sølvkre på bad og toalettrom.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 81904583 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•Pipe og ildsted
•Innvendige trapper

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

# Forutsetninger

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Soria Moria | Oppdragsnr. | 154251014 |
| Addresse | Hans Nielsen Hauges gate 40 | | |
| Postnr. | 0481 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Jon Li | | |
| Selgers navn | Cathrine Egeland | | |

### 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?**

06/09

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

17

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J L
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Fjernet og demontert boblekar, satt inn nytt badekar

**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 VVS Oslo som viser at vi har betalt for montering av badekar med integrert armatur.

**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:**

Skiftet trafo og alle spoter i taket med nye led-lys.

**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:**

Faktura fra El--alliansen

## 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

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

Skiftet soilrør i vegg i 2014.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Rørleggersentralen på oppdrag fra borettslaget. Ble gjort samtidig med flytting av kjøkken i 1. etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## 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

**Beskrivelse:**

Kan være høy luftfuktighet om høsten. Har forekommet bobler i maling på soverom mot bakgård.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

2014: Flyttet kjøkken og bygd om i 1. etasje, strukket nye ledninger og kontakter 2025: Skiftet sikringer, skiftet trafo og lys til LED, installert nye kontakter, skiftet termostat til varmekabler

**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:**

Faktura fra El-alliansen, samsvarserklæring og sluttkontroll.

**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?:**

Rejlers Elsikkerhet AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

<30

Initialer selger:
J L
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Jon Li*

Signert av *Cathrine Egeland*

Initialer selger:
J L
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Nordre Åsen KV II B | | **Vår ref.:** | 15/23 | **Fødselsdato eier:** | 07.03.1970 |
| HANS NIELSEN HAUGES GATE 40 | | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 24.11.1971 |
| 0481 OSLO | | **Eiere:** | Jon Li, Cathrine Egeland | | |
| **Organisasjonsnr:** | 850 200 122 | **Andelsnr:** | 23 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 524**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Bredbåndsavgift | 151 |
| | Felleskostnader | 5 574 |
| | Renter og avdrag | 799 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 96 593 | Gjeld siste årsoppg.: | 129 908 |
| Klient ajourf. lån: | 7 190 457 | Klient gj. s. årsoppg.: | 9 670 400 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 169

Saldo per 03.09.2026: 7 190 457

Andel av saldo: 96 594

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2040 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler: 11/9-07 ihv Utvidet kjellerareal med 24 kvm. Ny leie fra sept 07.

26-01-2010 TG: Utvidet areal 01.01.2010 fra 78 kvm til 115 kvm. Generet nye krav fra 01.01.2010. Det var tidl. reg. utvidelse på 24 kvm,mens utvidet kjellerareal ved salg viste 61 kvm.

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

E-post: brl.styret@gmail.com

Webside: www.søylegården.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 129 908 | Andre inntekter: | 3 946 |
| Annen formue: | 66 134 | Utgifter: | 5 296 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 300 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr: | 23 | Partialobligasjonsnr: | INGEN |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1927

Gårds/bruksnr: 224/103, 224/201, 224/240, 224/104, 224/199, 224/200, 224/202, 224/228, 224/230, 224/232, 224/234, 224/239, 224/241, 224/242

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 225 295,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

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

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 81904583 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1927 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0103 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Nordre Åsen KV II B | **Vår ref.:** | 15/23 | **Fødselsdato eier:** | 07.03.1970 |
| HANS NIELSEN HAUGES GATE 40 | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 24.11.1971 |
| 0481 OSLO | **Eiere:** | Jon Li, Cathrine Egeland | | |

**Organisasjonsnr:** 850 200 122

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje: | 1/H | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 015-012 | P-rom | 115 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato | | | | |

Fasiliteter:

GENERELT
- Det er forkjøpsrett - se punkt 2.3 i lagets vedtekter.
- Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)
- Forsikringsskade meldes via styret

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel. Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

PARKERING
Ta kontakt med styret vedrørende parkeringsplasser.

VEDLIKEHOLD
Det henvises til styrets årsmelding for en liste over vedlikehold utført de siste årene.

LÅN
Borettslagets lån fordeles og betjenes etter fordelingsnøkkelen; det er ikke mulighet for individuell nedbetalling.

UTLEIE
Bruksoverlating av hele boligen 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.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 3135

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 2690

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 4514,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 7191,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 4905,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 5706,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 3711,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 5382,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 4469

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Nordre Åsen KV II B | **Vår ref.:** | 15/23 | **Fødselsdato eier:** | 07.03.1970 |
| HANS NIELSEN HAUGES GATE 40 | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 24.11.1971 |
| 0481 OSLO | **Eiere:** | Jon Li, Cathrine Egeland | | |

**Organisasjonsnr:** 850 200 122

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 3 955,-

Annen informasjon:

**Borettslaget Nordre Åsen KV II B**

**generalforsamling 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 09.04.2026, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole, auditorium 2

## 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 brl.styret@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 II B torsdag 09.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Torsdag 09.04.2026, kl 18:00
Nordpolen skole, auditorium 2

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 300 000, godkjennes

## 4. Forslag

### 4.1 Endring av vedtektenes punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt - nytt 3. avsnitt

Forslag fra styret
Forslaget krever 2/3 flertall

Det har over tid blitt behov for å tydeliggjøre og regulere vedlikeholdsansvaret knyttet til takterrasser som disponeres eksklusivt av et begrenset antall andelseiere. Disse arealene er en del av bygningens konstruksjon, men bruken er forbeholdt enkelte boenheter, som skaper behov for en mer presis ansvarsfordeling enn det som følger av gjeldende vedtekter.

Formålet med denne vedtektsendringen er å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av ansvar og kostnader, samt forebygge uklarheter og potensielle konflikter mellom andelseiere og fellesskapet. Endringen skal bidra til å balansere hensynet til felles bygningsmessig vedlikehold med det særskilte bruks- og nytteforholdet enkelte andelseiere har til takterrassene.

I borettslaget er det pr. i dag 20 leiligheter med utbygde takterrasser, mange er av eldre årgang, og for å unngå fremtidige vannlekkasjer er det viktig å ha fokus på vedlikehold. Styret har i lengre tid jobbet for å få på plass en avtale om vedlikehold med hver enkelt andelseier som har takterrasse. Det har i den forbindelse vært avholdt to beboermøter, forslag til avtaletekst har vært på flere høringer og innspill fra beboerne har blitt innarbeidet i avtaleteksten.

Styret har i tillegg hatt møte med en gruppe andelseiere som har valgt å ikke signere avtalen. Status pr dags dato er at 15 andelseiere har signert avtale om vedlikehold for takterrassen. Avtalen som er signert reflekterer forslaget til vedtektsendring nedenfor.

Styrets forslag til vedtektsendring overfører vedlikeholdsansvar for takterrassen til de andelseiere som faktisk har glede av den, fordi vi mener det er urimelig at fellesskapet skal bære kostnaden for den merutgiften det er å vedlikeholde en takterrasse vs. et tak. Det har vært viktig for oss å få på plass disse avtalene fordi mindretallsvernet ofte trekkes fram i slike saker. Selv om vi gjerne skulle sett at alle med takterrasse hadde signert avtalen, mener vi at vi likevel står trygt i å gjøre vedtektsendringene også uten at alle har signert.

For det første har vi allerede en paragraf (7.10) i vedtektene våre som sier at andelseier til enhver tid bærer det fulle ansvar for eventuelle feil og mangler knyttet til en utbygging, dette gjelder alle leiligheter, også takterrasser.

For det andre ble vi nylig gjort oppmerksomme på en dom avsagt av Oslo tingrett i 2023 (23-021947 TVI-TOSL/07) med stor overføringsverdi til oss. Saken er fra en av våre nabogårder, Frankrikegården. Dommen åpner opp for denne type vedtektsendringer. Frankrikegårdens vedtektsbestemmelse er vesentlig kortere enn vårt forslag, men omhandler det samme:

*"Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret."*

Styret har i etterkant innhentet råd fra to advokater som jobber med boligrett, og som mener at det er en meget interessant dom med stor overføringsverdi til vår sak, samt at dommen legger til rette for denne type vedtektsendringer med 2/3 flertall.

**Styrets forslag til nytt punkt 4.2b:**

For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder men ikke begrenset til snørydding, maling, konstruksjonen som sådan med synlig bjelkelag og isolasjon, beslag, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk (inkludert utskifting), avløp, nødoverløp, varmekabler m.m. Andelseier plikter jevnlig å sjekke at sluk på terrassen er åpent og fri for is, snø, løv og annet smuss som kan hindre regnvann/smeltevann i å renne ut gjennom avløpet. Andelseier plikter videre regelmessig å etterse at synlig membran, beslag og avslutning mot terrassedør o.l. er i god stand. Ved enhver mistanke om mulige skader/lekkasjer, skal styret varsles omgående. Styret kan med saklig grunn pålegge andelseier å utføre nødvendig vedlikehold.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til vedtektsendring.

## 4.2 Etablering av loftsbod i Hans Nielsen Hauges gate 38

Vi, Sjur Stokke Skjeggestad og Vilde Stokke Skjeggestad, søker med dette om å etablere bod i loftsarealet i Hans Nielsen Hauges gate 38.

Boden vil settes opp i en krok av loftsarealet der det ikke befinner seg noe i dag. Det vil derfor ikke ha noen innvirkning på de andre bodene i fellesarealet. Arealet på ny bod vi ønsker å sette opp vil bli ca. 1 kvm. Se avmerket område i vedlagte tegning.

Etablering vil ikke kreve mer enn å montere opp en hengslet dør som allerede står i kjellerarealet. Tilsvarende eksisterende dører.

**Forslag til vedtak:** Sjur Stokke Skjeggestad og Vilde Stokke Skjeggestad ber generalforsamlingen godkjenne etablering av 1 kvadratmeter loftsbod i Hans Nielsen Hauges gate 38, som vist på vedlagte tegning.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positiv til søknaden forutsatt at naboer i oppgangen ikke har noen innvendiger.

# 5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Runar Holen **(på valg, flyttet fra brl)**
Styremedlem, Lasse Nederhoed **(på valg)**
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen **(på valg)**
1. varamedlem, Stine Hesstvedt **(på valg)**
2. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin **(på valg)**
3. varamedlem, Hans Audun Sørensen **(på valg)**
4. varamedlem, Anne Marie Forberg Lunde **(på valg)**

## 5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Sundby

**Forslag til vedtak:** Lasse Nederhoed gjenvelges for 2 år
Kristian B. Jacobsen gjenvelges for 2 år
Stine Hesstvedt velges for 1 år (erstatter Runar Holen)

## 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stine Hesstvedt, Tom-Tomislav Jurin, Hans Audun Sørensen, Anne Marie Lunde

**Forslag til vedtak:** 1. varamedlem: Anne Marie Forberg Lunde
2. varamedlem: Hans Audun Sørensen
3. varamedlem: Sondre Grasbakk
4. varamedlem :Tom-Tomislav Jurin

## 5.3 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité: Frank Larsen og Phuong Phuon Diep

**Forslag til vedtak:** Frank Larsen stiller til gjenvalg. Det må velges ytterligere ett medlem på generalforsmalingen.

# 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.03.2026

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Runar Holen
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
1. varamedlem, Stine Hesstvedt
2. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin
3. varamedlem, Hans Audun Sørensen
4. varamedlem, Anne Marie Forberg Lunde

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Runar Holen
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
1. varamedlem, Stine Hesstvedt
2. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin
3. varamedlem, Hans Audun Sørensen
4. varamedlem, Anne Marie Forberg Lunde

Runar Holen flyttet fra borettslaget høsten 2025 og Anne Marie Forberg Lunde har siden da fungert i hans sted.

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på brl.styret@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 II B

Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 122 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

**Vaskeri**
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Prisen er henholdsvis kr 20 for bruk av vaskemaskin og kr 20 for bruk av tørketrommel. Betaling foretas via Vipps.

**Parkering**
Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Om en beboer får en plass i Knud Graahs gate og ønsker å bytte til Kyrre Grepps gate, så snart det blir en plass ledig der, er dette tillatt. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/mopeder. Det har vært mindre etterspørsel etter parkeringsplasser etter at det ble innført beboerparkering i bydelen.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal. Ved oppussing av egen leilighet som medfører skitne trapper i borettslagets fellesareal, er det andelseiers ansvar at det rengjøres etter endt arbeidsdag. I motsatt fall vil styret engasjere Viken Renhold AS som utfører jobben for andelseiers regning.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som betales via felleskostnadene.

Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside

(www.soylegarden.no).

Dersom dere har mistet nøkler er det viktig at dere melder fra til styret så fort som mulig.

## 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 II B, 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.

**Generelt**
Borettslaget bruker systemet Bevar HMS, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Brannalarmanlegget sjekkes hver måned, og det foretas jevnlig sjekk av lekeplass, fellesområder, elektriske anlegg, mv i henhold til lovverk og myndighetskrav.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Andelseier har ansvar for at utstyret er tilstede og fungerer, og styret forutsetter at andelseier selv sørger for funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må andelseier sørge for at det byttes omgående. Borettslaget er ansvarlig innenfor fellesområder. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg produsert av Elotec. Avtalen dekker gratis brukerstøtte per telefon: 72 42 49 60. Om utbedring inne i egen leilighet blir nødvendig, avtales dette nærmere med styret.

Det er montert to brannslukningsapparat i hver trappegang – mellom 1. og 2. etasje og mellom 2. og 3. etasje.

Samtidig er det presisert overfor andelseiere at de selv må sørge for kontroll og utskiftning av egne apparater. 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.

Elotec, som foretar årlig kontroll av brannvarslingsanleggene, bemerket lav dekningsgrad i kjellerne i sin rapport. Det ble derfor i høst montert tilsammen 19 nye branndetektorer i kjellerne, i tillegg til i enkelte loftsleiligheter der dette manglet.

**Fellesareal**
Fellesarealer og trappeoppganger må holdes ryddige, og ikke benyttes til lagring av personlige eiendeler. Dette er viktig for å minske risiko for skader og forsinkelser under brann. Søppel skal ikke plasseres i oppgangen - lukter det for ille til å ha det inne i leiligheten, så lukter det også for ille for andre!

**Skadedyr**
Oslo Veggdyrkontroll setter ut bokser til skadedyr som sjekkes årlig. Normalt har vi ikke hatt større problemer med skadedyr, men i skrivende stund har vi en pågående sak med rotter i kjelleren i en av oppgangene. Det kan late til at lagring av mat i kjelleren var en del av grunnen til at problemet oppstod, og styret bemerker at mat som kan avgi lukt ikke skal oppbevares i kjellerboder.

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV II B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81904583.

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 18 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

En oversikt over vedlikehold som er utført i borettslaget de siste årene, finnes på borettslagets hjemmeside: https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/.

## Styrets arbeid i 2025

Styret har avholdt 13 styremøter og behandlet over 70 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

**Retningslinjer for styrearbeid**
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

**Bruksoverlating (utleie)**
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Styret behandler søknader om bruksoverlating på styremøter, som normalt finner sted på månedlig basis. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til

salgspålegg og fravikelse.

**HMS**
HMS-arbeidet i et borettslag handler om å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere. Styret legger ned et betydelig arbeid gjennom året. Se eget punkt ovenfor om hva som ble gjennomført i perioden 2025/2026.

**Piper**
Styret har over lengre tid jobbet med å lukke avvik siden Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) gjennomførte tilsyn 12-14 august 2020.

Feie- og tilsynstjenester AS, gjennomførte videokontroll av 2.stk. og befaring av 1.stk. skorsteinsløp, i februar 2024. Dette medførte funn av ytterligere avvik. Noe som medførte at borettslaget ble pålagt av OBRE å bytte alle piperør.

Vi tok saken opp med Oslo Murmesterbedrift AS, som monterte rørene tilbake i 2012, og de gjorde etter dette en avtale med OBRE om å filme samtlige pipeløp (54 piper). I forkant av filmingen, høst/vinter 2024, ble også alle pipeløp feid av samme firma. Det ble under videokontrollen oppdaget en god del ytterligere feil og mangler. Oslo Murmesterbedrift ferdigstilte arbeidet med alle feilene som var oppdaget høsten 2025. Avsluttende rapport ble sendt til OBRE oktober 2025.

OBRE var her på ny kontroll i januar 2026, vi har foreløpig ikke fått noe skriftlig tilbakemelding på om samtlige avvik er lukket eller funn fra befaringen.

Saksansvarlig hos OBRE har midlertid bekreftet per telefon at det nå kun var snakk om et par mindre feil (noen blendelokk og litt sot i rør til noen ildsteder) Hun bekreftet at vi i hvert fall ikke lenger trenger bytte alle piperørene.

**Tak**
I 2025 har borettslaget gjennomført en rekke oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider på takene.

Det største prosjektet var sinktekkingen på tre av de fire hjørnetårnene mot gårdsrommet. Over tid brytes loddingene mellom sinkplatene ned som følge av temperaturvariasjoner og bevegelser i materialet gjennom kalde og varme sesonger. Tekkingen var moden for utskiftning, og det oppstod lekkasjer ved flere anledninger.

Styret innhentet fem uavhengige tilbud på ny tekking og aksepterte tilbudet fra Blikkenslager Gunvaldsen & Sønn A/S. Arbeidet ble utført i løpet av sommeren 2025. Den nye sinktekkingen er utført med fals, som er dagens vanlige metode. Dette gir bedre holdbarhet og bedre rom for bevegelser i materialet ved temperatursvingninger enn tradisjonell lodding. Tårnene ble også oppgradert med nye snøfangere der dette tidligere manglet. Det fjerde tårnet var allerede rehabilitert i nyere tid og er også utført med fals.

Styret engasjerte OPAK til å gjennomføre en uavhengig kontroll av arbeidene. OPAK bekreftet at arbeidene er utført fagmessig og i tråd med normal håndverksmessig standard.

I tillegg er det gjennomført nødvendig vedlikehold og reparasjoner av tak i forbindelse med lekkasjer på flere adresser.

**Takterrasser**
I borettslaget er det pr. i dag 20 leiligheter med utbygde takterrasser, mange er av eldre årgang, og for å unngå fremtidige vannlekkasjer er det viktig å ha fokus på vedlikehold. Da andelseierne har eksklusiv tilgang til egen takterrasse har styret de senere år hatt fokus på å få på plass en avtale om vedlikehold med hver enkelt andelseier. Det har vært avholdt to beboermøter, forslag til avtaletekst har vært på flere høringer, innspill fra beboere har blitt innarbeidet og vi har hatt møte med en gruppe andelseiere som har valgt å ikke signere avtalen. Status pr dags dato er at 15 andelseiere har signert avtale om vedlikehold for takterrassen.

Styret vil fremme forslag til ny vedtekt for behandling på vårens GF vedrørende ansvarsforhold for vedlikehold av takterrasser.

**Dugnad**
Det ble våren og høsten 2025 gjennomført dugnad. Styret oppfordrer alle til å delta. Hvis man ikke kan delta, må man bidra med en gave til lotteriet. Det ble bestilt to containere til hver dugnad, samt beholdere for farlig avfall. Styret er veldig fornøyd med deltakelsen på dugnadene.

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

Sommerfest ble arrangert 23. august. Festkomiteen lagde et flott program med grilling og sommerstemning i bakgården. I tillegg arrangerte bydel Sagene live-musikk på Haarklous plass samme dag. Nanobryggeriet arrangerte Oktoberfest 14. september med hjemmelaget øl, pølser, sauerkraut, sennep og pretzels. Halloween ble arrangert 31. oktober av engasjerte foreldre.

Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning i Søylegården, med sang og besøk av julenissen.

**Økonomi**
OPAK viser til i sin tilstandsrapport at bygningsmessig fremstår gården i generelt tilfredsstillende stand, men at det i løpet av kommende 10-års perioden vil bli behov for vedlikehold som knytter seg til tak, fasader og rør for å beholde dagens standard. Styret har gjennom de siste årene innhentet ulike tilstandsrapporter som tilsier at vi må fikse en del av taket samt utskifting av soilrør og bunnledninger.

På bakgrunn av siste tiders økte driftskostnader (KPI, kommunale avgifter, strøm, festeavgift m.m.) er det behov for å redusere kostnader. Styret vil fortsatt prioritere etappevis utskifting av soilrør.

**VVS - anlegg**
Borettslagets styre besluttet i 2012 å finansiere en løpende utskiftning av vann- og soilrør frem til 2017. Dette med tanke på å holde gårdens forsikringspremie nede, samt å redusere sjanser for skader i og på gården vår. Man er fremdeles ikke i mål i forhold til utskiftning av vann og soilrør. Styret holder utskiftningen under oppsyn sammen med rørleggerfirma og vil fortløpende kartlegge hvem som har skiftet soilrør for å få oversikt. Kostnadene ved soilrørskifte har i løpet av 2025 økt grunnet prisjusteringer hos grossistene som leverer soilrør. Så langt har borettslaget finansiert dette arbeidet uten å ta opp ekstra lån.

**Administrative arbeidsoppgaver**
Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, forsikringssaker, løpende vedlikehold, justering av felleskostnader og ulike saker med beboere.

01.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 5 918 352 | 5 903 887 | 5 912 416 | 6 122 587 |
| **Sum** | | **5 918 352** | **5 903 887** | **5 912 416** | **6 122 587** |
| **Sum** | | **5 918 352** | **5 903 887** | **5 912 416** | **6 122 587** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 353 675 | 345 893 | 356 300 | 384 860 |
| Lønn og honorar | 3 | 348 005 | 390 564 | 342 300 | 342 300 |
| Vedlikehold | 4 | 1 969 119 | 1 062 187 | 681 888 | 910 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 618 398 | 650 835 | 687 000 | 530 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 220 734 | 215 105 | 223 000 | 229 690 |
| Forsikring | | 791 035 | 929 818 | 680 000 | 750 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 576 887 | 1 450 266 | 1 642 000 | 1 850 000 |
| Festeavgifter | | 225 308 | 225 308 | 225 000 | 225 308 |
| Brensel og strøm | | 95 282 | 95 765 | 110 000 | 95 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 130 756 | 180 856 | 227 500 | 123 000 |
| **Sum** | | **6 329 198** | **5 546 598** | **5 174 988** | **5 440 158** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **-410 847** | **357 289** | **737 428** | **682 429** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **-410 847** | **357 289** | **737 428** | **682 429** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Aksjeutbytte fra OBF | 2 | 219 299 | 195 238 | 0 | 0 |
| Renteinntekter | 7 | 74 409 | 78 393 | 30 000 | 65 320 |
| Rentekostnad | 8 | 394 258 | 403 498 | 381 769 | 370 636 |
| Andre finansposter | 9 | 0 | 76 047 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-100 550** | **-53 820** | **-351 769** | **-305 316** |
| **Årsresultat** | **10** | **-511 397** | **303 469** | **385 659** | **377 113** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -6 184 179 | -275 199 | -292 709 | -343 406 |
| Opptak lån | | 7 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **804 425** | **28 270** | **92 950** | **33 707** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 16, 17 | 533 916 | 533 916 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 11 | 2 600 | 2 600 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 100 | 100 |
| **Sum anleggsmidler** | | **536 616** | **536 616** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 36 741 | 52 981 |
| Til gode av forretningsfører | | 206 | 600 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 220 224 | 317 953 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 700 905 | 914 152 |
| Innestående på særvilkår | 13 | 782 885 | 752 893 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 740 961** | **2 038 580** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 277 577** | **2 575 195** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 33 900 | 33 900 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -3 962 954 | -4 266 423 |
| Årets resultat | 10 | -511 397 | 303 469 |
| **Sum egenkapital** | **14** | **-4 440 451** | **-3 929 054** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 15 | 7 417 321 | 6 101 500 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 417 321** | **6 101 500** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 29 577 | 26 673 |
| Leverandørgjeld | | 242 945 | 336 960 |
| Skyldig off. myndigheter | | 12 962 | 11 032 |
| Påløpne renter | | 2 093 | 11 826 |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld | | 0 | 7 893 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 130 | 8 365 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **300 707** | **402 750** |
| **Sum gjeld** | | **7 718 028** | **6 504 250** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 277 577** | **2 575 195** |

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Gunn Heggelund<br>Styreleder | Lasse Nederhoed<br>Styremedlem | Kristian Breivik Jacobsen<br>Styremedlem |
| Runar Holen<br>Styremedlem | Maria Sundby<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 4 962 336 | 4 962 336 | 4 962 397 | 5 111 268 |
| 3607 Renter og avdrag | 680 037 | 662 988 | 663 045 | 714 042 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 222 876 | 214 020 | 223 000 | 229 690 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 45 400 | 57 600 | 57 600 | 60 000 |
| 3690 Andre inntekter | 0 | 1 500 | 0 | 0 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 7 703 | 5 443 | 6 374 | 7 587 |
| **Sum** | **5 918 352** | **5 903 887** | **5 912 416** | **6 122 587** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 13 750 | 13 875 | 14 300 | 15 000 |
| Forretningsførerhonorar | 261 996 | 250 656 | 262 000 | 269 860 |
| Aksjeutbytte fra OBF | -219 299 | -195 238 | 0 | 0 |
| Annen regnskapsførsel | 77 929 | 81 362 | 80 000 | 100 000 |
| **Sum** | **134 376** | **150 655** | **356 300** | **384 860** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 305 000 | 342 300 | 300 000 | 300 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 43 005 | 48 264 | 42 300 | 42 300 |
| **Sum** | **348 005** | **390 564** | **342 300** | **342 300** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 1 889 479 | 887 409 | 600 000 | 850 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 33 366 | 48 818 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 36 274 | 127 460 | 50 000 | 20 000 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 0 | -1 500 | 1 888 | 0 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 0 | 10 000 | 20 000 |
| 6695 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum** | **1 969 119** | **1 062 187** | **681 888** | **910 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 360 624 | 187 040 | 165 000 | 310 000 |
| 6360 Renhold | 81 388 | 252 233 | 400 000 | 80 000 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 91 838 | 13 125 | 25 000 | 50 000 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 46 725 | 119 603 | 50 000 | 40 000 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 37 823 | 76 645 | 47 000 | 50 000 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | 0 | 2 190 | 0 | 0 |
| **Sum** | **618 398** | **650 835** | **687 000** | **530 000** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 537 | 5 336 | 5 000 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 31 | 3 634 | 4 000 | 0 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 33 625 | 15 625 | 32 500 | 35 000 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 5 464 | 3 090 | 4 000 | 6 000 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 7 175 | 6 924 | 12 000 | 12 000 |
| 7772 Andre gebyrer | 12 297 | 0 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 17 176 | 15 985 | 15 000 | 15 000 |
| 7790 Andre driftskostnader | 54 452 | 130 262 | 150 000 | 50 000 |
| **Sum** | **130 756** | **180 856** | **227 500** | **123 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 70 747 | 73 525 | 30 000 | 65 320 |
| 8059 Andre renteinntekter | 3 661 | 4 868 | 0 | 0 |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Sum | 74 409 | 78 393 | 30 000 | 65 320 |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 9492.70.16359 | 147 775 | 220 868 | 211 672 | 0 |
| 8143 Lånenr 9492.70.16367 | 119 248 | 182 630 | 170 097 | 0 |
| 8146 Lånenr 9492.71.16698 | 127 235 | 0 | 0 | 370 636 |
| **Sum** | **394 258** | **403 498** | **381 769** | **370 636** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Utbytte | 0 | 76 047 | 0 | 0 |
| **Sum** | **0** | **76 047** | **0** | **0** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **1 635 830** | **1 607 560** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -511 397 | 303 469 |
| Opptak av langsiktig lån | 7 500 000 | 0 |
| Avdrag langsiktig lån | -6 184 179 | -275 199 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **804 425** | **28 270** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **2 440 254** | **1 635 830** |

## Note 11 - 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 12 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 183 303 | 281 827 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 36 921 | 36 127 |
| **Sum** | **220 224** | **317 953** |

## Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkårskonto er kr 9252 bundet skattetrekksmidler.

## Note 14 - Egenkapital

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

## Note 15 - Lån

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering av lån nr. 9492.70.16359 og 9492.70.16367, samt opplåning til rehabilitering av pipe og tak. | | |
| **Lånenummer:** | **94927116698** | **94927016367** | **94927016359** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2012 | 2012 |
| Rentesats: | 5.15 % | 6.19 % | 6.19 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2040 | 10.09.2025 | 10.09.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 7 500 000 | 4 950 000 | 5 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 2 741 689 | 3 367 704 |
| Avdrag i perioden: | 82 679 | 2 741 689 | 3 367 704 |
| Opptak i perioden: | 7 500 000 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **7 417 321** | **0** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 5 500 009 | 0 | 0 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927116698 | 1 | 141 707 | 141 707 |
| | 1 | 115 970 | 115 970 |
| | 1 | 111 813 | 111 813 |
| | 1 | 108 283 | 108 283 |
| | 1 | 107 128 | 107 128 |
| | 1 | 103 977 | 103 977 |
| | 1 | 102 773 | 102 773 |
| | 1 | 102 055 | 102 055 |
| | 1 | 102 030 | 102 030 |
| | 1 | 99 641 | 99 641 |
| | 1 | 99 380 | 99 380 |
| | 1 | 97 890 | 97 890 |
| | 1 | 97 282 | 97 282 |
| | 1 | 95 811 | 95 811 |
| | 1 | 93 999 | 93 999 |
| | 1 | 93 131 | 93 131 |
| | 1 | 92 908 | 92 908 |
| | 1 | 87 975 | 87 975 |
| | 1 | 87 497 | 87 497 |
| | 1 | 87 104 | 87 104 |
| | 1 | 86 012 | 86 012 |
| | 1 | 85 542 | 85 542 |
| | 1 | 85 517 | 85 517 |
| | 1 | 83 868 | 83 868 |
| | 1 | 83 293 | 83 293 |

## Lån

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 82 878 | 82 878 |
| 1 | 82 820 | 82 820 |
| 1 | 82 793 | 82 793 |
| 1 | 82 644 | 82 644 |
| 1 | 80 830 | 80 830 |
| 1 | 78 061 | 78 061 |
| 1 | 75 174 | 75 174 |
| 1 | 73 288 | 73 288 |
| 1 | 72 702 | 72 702 |
| 1 | 72 617 | 72 617 |
| 1 | 70 110 | 70 110 |
| 1 | 69 285 | 69 285 |
| 1 | 65 326 | 65 326 |
| 1 | 65 260 | 65 260 |
| 1 | 63 148 | 63 148 |
| 1 | 60 905 | 60 905 |
| 1 | 59 090 | 59 090 |
| 1 | 58 859 | 58 859 |
| 1 | 57 441 | 57 441 |
| 1 | 56 781 | 56 781 |
| 1 | 54 735 | 54 735 |
| 1 | 53 792 | 53 792 |
| 2 | 52 987 | 105 974 |
| 1 | 51 964 | 51 964 |
| 2 | 51 832 | 103 664 |
| 1 | 51 254 | 51 254 |
| 1 | 50 908 | 50 908 |
| 15 | 50 116 | 751 740 |
| 1 | 50 083 | 50 083 |
| 1 | 49 918 | 49 918 |
| 1 | 49 500 | 49 500 |
| 7 | 49 291 | 345 037 |
| 9 | 48 598 | 437 382 |
| 1 | 48 466 | 48 466 |
| 4 | 48 302 | 193 208 |
| 1 | 47 378 | 47 378 |
| 1 | 46 619 | 46 619 |
| 1 | 44 408 | 44 408 |
| 3 | 40 416 | 121 248 |
| 2 | 39 954 | 79 908 |
| 6 | 39 756 | 238 536 |
| 4 | 39 591 | 158 364 |
| 3 | 38 569 | 115 707 |
| 7 | 38 173 | 267 211 |
| 1 | 37 711 | 37 711 |

## Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi på kr 533 916.

## Note 16 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 533 916 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 533 916 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 533 916 |

Antatt levetid i år :

## Note 17 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1926. Vi har ikke opplysninger om opprinnelig anskaffelseskost, men nåværende bokført verdi er kr 533 916. Bygningene avskrives ikke da utført vedlikehold anses tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes verdi.

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nordre Åsen KV II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Nordre Åsen KV II B**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gunn Heggelund (sign.) | 20.03.2026 |
| Styremedlem | Runar Holen (sign.) | 20.03.2026 |
| Styremedlem | Kristian Breivik Jacobsen (sign.) | 19.03.2026 |
| Styremedlem | Maria Sundby (sign.) | 19.03.2026 |
| Styremedlem | Lasse Nederhoed (sign.) | 16.03.2026 |

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Nordre Åsen KV II B**

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nordre Åsen KV II B s**om viser et **underskudd** på **NOK 511 397**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ , viser til note 14 i årsregnskapet.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 3ce6b828-f8c3-442a-9fa2-cb4aeee218a8

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 23. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3ce6b828-f8c3-442a-9fa2-cb4aeee218a8



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

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

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



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

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

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

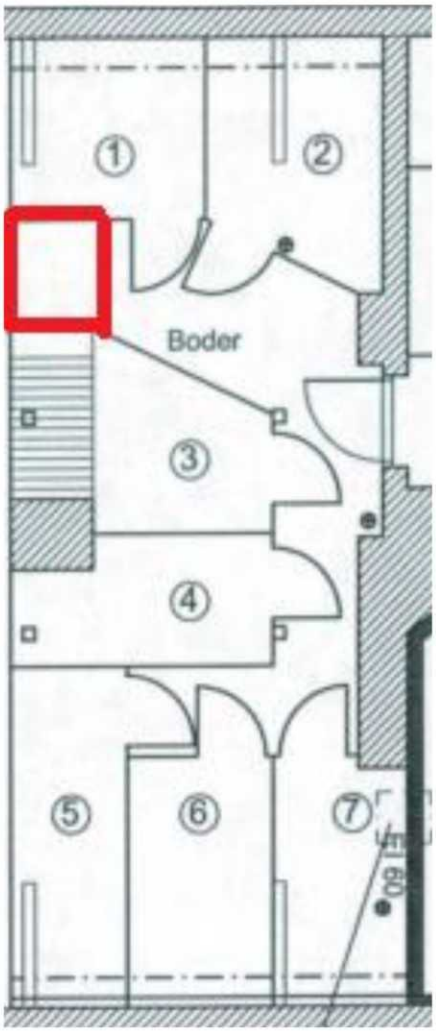
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 3ce6b828-f8c3-442a-9fa2-cb4aeee218a8

# VEDLEGG




①
②
Boder
③
④
⑤
⑥
⑦
EI 60

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Nordpolen skole, auditorium 2.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 25 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 28 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:**
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sondre Grasbekk 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 underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 300 000

## 4. Forslag

### 4.1 Endring av vedtektenes punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt - nytt 3. avsnitt
Forslag fra styret
Forslaget krever 2/3 flertall

Det har over tid blitt behov for å tydeliggjøre og regulere vedlikeholdsansvaret knyttet til takterrasser som disponeres eksklusivt av et begrenset antall andelseiere. Disse arealene er en del av bygningens konstruksjon, men bruken er forbeholdt enkelte boenheter, som skaper behov for en mer presis ansvarsfordeling enn det som følger av gjeldende vedtekter.

Formålet med denne vedtektsendringen er å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av ansvar og kostnader, samt forebygge uklarheter og potensielle konflikter mellom andelseiere og fellesskapet. Endringen skal bidra til å balansere hensynet til felles bygningsmessig vedlikehold med det særskilte bruks- og nytteforholdet enkelte andelseiere har til takterrassene.

I borettslaget er det pr. i dag 20 leiligheter med utbygde takterrasser, mange er av eldre årgang, og for å unngå fremtidige vannlekkasjer er det viktig å ha fokus på vedlikehold. Styret har i lengre tid jobbet for å få på plass en avtale om vedlikehold med hver enkelt andelseier som har takterrasse. Det har i den forbindelse vært avholdt to beboermøter, forslag til avtaletekst har vært på flere høringer og innspill fra beboerne har blitt innarbeidet i avtaleteksten.

Styret har i tillegg hatt møte med en gruppe andelseiere som har valgt å ikke signere avtalen. Status pr dags dato er at 15 andelseiere har signert avtale om vedlikehold for takterrassen. Avtalen som er signert reflekterer forslaget til vedtektsendring nedenfor.

Styrets forslag til vedtektsendring overfører vedlikeholdsansvar for takterrassen til de andelseiere som faktisk har glede av den, fordi vi mener det er urimelig at fellesskapet skal bære kostnaden for den merutgiften det er å vedlikeholde en takterrasse vs. et tak. Det har vært viktig for oss å få på plass disse avtalene fordi mindretallsvernet ofte trekkes

fram i slike saker. Selv om vi gjerne skulle sett at alle med takterrasse hadde signert avtalen, mener vi at vi likevel står trygt i å gjøre vedtektsendringene også uten at alle har signert.

For det første har vi allerede en paragraf (7.10) i vedtektene våre som sier at andelseier til enhver tid bærer det fulle ansvar for eventuelle feil og mangler knyttet til en utbygging, dette gjelder alle leiligheter, også takterrasser.

For det andre ble vi nylig gjort oppmerksomme på en dom avsagt av Oslo tingrett i 2023 (23-021947 TVI-TOSL/07) med stor overføringsverdi til oss. Saken er fra en av våre nabogårder, Frankrikegården. Dommen åpner opp for denne type vedtektsendringer. Frankrikegårdens vedtektsbestemmelse er vesentlig kortere enn vårt forslag, men omhandler det samme:

*"Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret."*

Styret har i etterkant innhentet råd fra to advokater som jobber med boligrett, og som mener at det er en meget interessant dom med stor overføringsverdi til vår sak, samt at dommen legger til rette for denne type vedtektsendringer med 2/3 flertall.

**Styrets forslag til nytt punkt 4.2b:**

For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder men ikke begrenset til snørydding, maling, konstruksjonen som sådan med synlig bjelkelag og isolasjon, beslag, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk (inkludert utskifting), avløp, nødoverløp, varmekabler m.m. Andelseier plikter jevnlig å sjekke at sluk på terrassen er åpent og fri for is, snø, løv og annet smuss som kan hindre regnvann/smeltevann i å renne ut gjennom avløpet. Andelseier plikter videre regelmessig å etterse at synlig membran, beslag og avslutning mot terrassedør o.l. er i god stand. Ved enhver mistanke om mulige skader/lekkasjer, skal styret varsles omgående. Styret kan med saklig grunn pålegge andelseier å utføre nødvendig vedlikehold.

Benkeforslag:

Forslag til justert punkt 4.2b: For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, det vil si ansvar for snørydding, maling, konstruksjonen som sådan med synlig bjelkelag og isolasjon, beslag, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk (inkludert utskifting), avløp, nødoverløp og varmekabler. Andelseier plikter jevnlig å sjekke at sluk på terrassen er åpent og fri for is, snø, løv og annet smuss som kan hindre regnvann/smeltevann i å renne ut gjennom avløpet. Andelseier plikter videre regelmessig å etterse at synlig membran, beslag og avslutning mot terrassedør o.l. er i god stand. Ved enhver mistanke om mulige skader/ lekkasjer, skal styret varsles omgående.

Forslag til vedtak: 4.2 Generalforsamlingen vedtar justert forslag til vedtektsendring.

**Vedtak:**
Protokolltilførsel fra Rasmus Myklebust:

Se vedlagt e-post fra styret til andelseierne om forslaget.

Først ble benkeforslaget stilt opp mot styrets forslag.

15 stemmer for styrets forslag,10 stemmer for benkeforslaget, 2 avholdenede stemmer.

Etter votering av hovedforslaget mot benkeforslaget ble det fremmet følgende protokolltilførsler.

- Protokolltilførsel fra Joachim Sundby og Magne Ledsaak:

*Andelseier mener at vedtektsendringen som er foreslått av styret krenker mindretallvernet.*

- Protokolltilførsel fra styret:
  *Oslo Tingretts dom 23-021947 TVI-TOSL/07 åpner for denne typen vedtektsendringer uten at mindretallsvernet slår inn.*

19 stemmer for, 6 stemmer mot, 2 avholdende.

Forslaget vedtatt med 2/3 flertall.

### 4.2 Etablering av loftsbod i Hans Nielsen Hauges gate 38

Vi, Sjur Stokke Skjeggestad og Vilde Stokke Skjeggestad, søker med dette om å etablere bod i loftsarealet i Hans Nielsen Hauges gate 38.

Boden vil settes opp i en krok av loftsarealet der det ikke befinner seg noe i dag. Det vil derfor ikke ha noen innvirkning på de andre bodene i fellesarealet. Arealet på ny bod vi ønsker å sette opp vil bli ca. 1 kvm. Se avmerket område i vedlagte tegning. Etablering vil ikke kreve mer enn å montere opp en hengslet dør som allerede står i kjellerarealet. Tilsvarende eksisterende dører.

**Vedtak:**

Forslagsstiller trakk forslaget.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Maria Sundby

**Vedtak:**

Lasse Nederhoed gjenvelges for 2 år
Kristian B. Jacobsen gjenvelges for 2 år
Stine Hesstvedt velges for 1 år (erstatter Runar Holen)

### 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stine Hesstvedt, Tom-Tomislav Jurin, Hans Audun Sørensen, Anne Marie Lunde

**Vedtak:**

1. varamedlem: Anne Marie Forberg Lunde
2. varamedlem: Hans Audun Sørensen
3. varamedlem: Sondre Grasbekk
4. varamedlem :Tom-Tomislav Jurin

ble alle valgt for 1 år.

### 5.3 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité: Frank Larsen og Phuong Phuon Diep

**Vedtak:**

Frank larsen og Anja Winther-Gjelseth

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Stine Hesstvedt
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
1. varamedlem: Anne Marie Forberg Lunde
2. varamedlem: Hans Audun Sørensen
3. varamedlem: Sondre Grasbekk
4. varamedlem :Tom-Tomislav Juri

# Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Magnus Baumann (sign.) | 15.04.2026 |
| Protokollvitne | Sondre Sødal Grasbekk (sign.) | 09.04.2026 |

**Avtale om vedlikeholdsansvar for takterrasser i Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II B**

For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder men ikke begrenset til snørydding, maling, konstruksjonen som sådan med bjelkelag og isolasjon, beslag, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk (inkludert utskifting), avløp, nødoverløp, varmekabler m.m. For å unngå vannoppsamling og påfølgende vannskader på bygningsmassen, er det svært viktig at beboer jevnlig sjekker og sørger for at sluk på terrassen er åpent og fri for is, snø, løv og annet smuss som kan hindre regnvann/smeltevann i å renne ut gjennom avløpet. Andelseier plikter regelmessig å etterse at synlig membran, beslag og avslutning mot terrassedør o.l. er i god stand. Ved enhver mistanke om mulige skader/lekkasjer, skal styret varsles omgående. Styret kan med saklig grunn pålegge andelseier å utføre nødvendig vedlikehold.

Oppstår det en vannlekkasje vil borettslagets nåværende forsikring kun gjelde for eventuelle følgeskader, etter at skadeårsaken er utbedret av andelseier. Dette til informasjon.

**Sted, dato:**

**Andel nr:**

**Andelseiers underskrift:**

**Sted, dato:**

**Styreleders underskrift:**

Hei,

Sender en vennlig påminnelse om at frist for digital signering av avtalen utløper i morgen ettermiddag.

**Presisering vedrørende vedlikeholdsavtale for takterrasser**

Vi har mottatt noen spørsmål angående ordlyden i vedlikeholdsavtalen, spesielt knyttet til ordet «konstruksjon» og «bjelkelag». Vi ønsker derfor å komme med en kort avklaring for å unngå flere misforståelser:

- **Hva ansvaret innebærer:** Vedlikeholdsansvaret gjelder de delene av terrassen som du ser og bruker. Dette inkluderer de synlige terrassebjelkene som er en del av selve terrasseoppbyggingen, samt overflater som membran og sluk.
- **Hva det ikke innebærer:** Du har **ikke** ansvar for den bærende konstruksjonen nedover i bygget eller selve etasjeskilleren (betong/hovedbæring). Dette er borettslagets fellesskapelige ansvar.

**Hvorfor signere?**
Grunnen til at vi må ha denne avtalen, er for å sikre at alle er klar over viktigheten av å holde sluk åpne og membranen tett. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, dekker borettslagets forsikring som normalt følgeskader i bygget, men selve kilden til lekkasjen (f.eks. et tett sluk eller en skade i membranen på terrassen) må utbedres av den enkelte andelseier.

Vi håper dette er oppklarende! Vi mangler fortsatt din signatur, og ber om at denne returneres til oss innen i morgen ettermiddag.

Har du spørsmål, er det bare å ta kontakt med styret.

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Åsen Kvartal II B

# Vedtekter Borettslaget Nordre Åsen kv IIB

Etter Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39
Revidert 06.04.2017
Sist revidert 09.04.2024

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 123 andelsleiligheter, pålydende NOK 100,- per rom per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

En andelseier som ønsker å erverve andelen med leierett til en tilstøtende leilighet, kan gjøre det ved at den ene av andelene slettes. Ved sammenslåing av andelsleilighetene, må kjøperen (andelseieren) forplikte seg til å forelegge styret en plan som viser hvilke endringer som er nødvendig å foreta for at en sammenslåing skal kunne skje. Planen må være godkjent av en bygningsteknisk fagperson eller et firma, som skriftlig må bekrefte at sammenslåing av leilighetene kan finne sted uten at andelseiere eller borettslaget forøvrig, blir voldt noen form for skade. Samtidig må gjeldende brannforskrifter tas hensyn til i planen for sammenslåingen, og søker plikter å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder. Andelseiere må også inngå en leiekontrakt med styret for tilstøtende leilighet. Styret kan på denne bakgrunnen vurdere om sammenslåing av andelsleilighetene kan godkjennes. Leilighetene skal etter sammenslåingen utgjøre en boenhet og tilsvare en andelsleilighet. Reglene om godkjenning av andelseiere gjelder som ellers.

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

### *2.3 Forkjøpsrett*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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 skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag om de meldinger styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fjorten dager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

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. Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

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

### *3.2 Overlating av bruk til andre*

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### *4.1 Andelseiers bruk*

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

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

### *4.1a Klagebehandling*

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

### *4.2b Takterrasser*

For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder men ikke begrenset til snørydding, maling, konstruksjonen som sådan med synlig bjelkelag og isolasjon, beslag, membran, påstøp, fliser tremmer, sluk (inkludert utskifting), avløp, nødoverløp, varmekabler m.m. Andelseier plikter jevnlig å sjekke at sluk på terrassen er åpent og fri for is, snø, løv og annet smuss som kan hindre regnvann/smeltevann i å renne ut gjennom avløpet. Andelseier plikter videre regelmessig å etterse at synlig membran, beslag og avslutning mot terrassedør o.l. er i god stand. Ved enhver mistanke om mulige skader/lekkasjer, skal styret varsles omgående. Styret kan med saklig grunn pålegge andelseier å utføre nødvendig vedlikehold.

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5 Felleskostnader

### *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et

akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds skriftlig varsel.

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

Utgifter til kabel-TV belastes hver andel med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. Dersom andelseier har utestående husleie i 3 måneder, blir inkassoprosedyrer satt i gang automatisk. Dette leder over i utkastelsesprosedyre / tvangssalg dersom gjelden ikke gjøres opp.

### *5.2 Panterett*

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

## 6 Generalforsamling

### *6.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

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

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### *6.4 Habilitet*

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

### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

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

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

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

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

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

### *6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### *6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

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

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

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

### *6.8 Styremedlemmer*

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer og fire varamedlemmer.
Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

### *6.9 Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

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

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

vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget
- går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
- utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### *6.10 Habilitet*

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

### *6.11 Forretningsfører*

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

### *6.12 Misbruk av posisjon i laget*

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

## 7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

### *7.1 Hvem*

Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

### *7.2 Definisjon*

Med omdisponering menes bruksendring av egen og/eller ervervet bod og/eller fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

### *7.3 Prisfastsettelse*

Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

### *7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet*

Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

### *7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod*

Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

### *7.6 Søknad om kjøp av fellesareal*

Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

### *7.7 Styrets behandling av søknad*

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte

atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

### *7.8 Begrensninger*

Ingen omdisponering skal hindre atkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker mv.

Det settes som vilkår for utbygging at skriftlig kontrakt med styret om utbygningen foreligger ved utbygningsstart, men etter styrets behandling av søknad i tråd med § 7.7.

### *7.9 Krav til arbeidsutførelsen.*

All utbygging og sammenslåinger skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser før arbeidene påbegynnes. Utbygger plikter å varsel både styret og berørte oppganger om dato for byggestart.

### *7.10 Utbyggers ansvar for utgifter*

Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet eller sammenslåing skal bæres av den andelseieren som får byggearbeidet utført. Den andelseieren som får byggarbeidet utført er også ansvarlig for eventuelle skader / følgeskader som er forårsaket av utbyggingen / byggearbeidet. Den som til enhver tid eier andelen eller hans rettsetterfølger bærer det fulle ansvar for feil og mangler ved utbyggingen.

"Utbygger" plikter å tegne nødvendig ansvarsforsikring for arbeidet.

Dersom borettslaget blir skadelidende fordi en omdisponering ikke blir utført som godkjent av styret (jf. §§7-7 og 2-1) og innenfor fastsatt frist, kan borettslagets styre etter skriftlig varsel, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning, med bistand fra en upartisk faglig rådgiver.

### *7.11 Vern om andre andelseieres bodareal*

Ved enhver utbygging eller bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Dette gjelder ikke for andelseiere som selger sin bruksrett i tråd med §7-5. Alle omkostninger forbundet med flytting av berørte andelseieres boder dekkes av utbygger.

### *7.12 Beregning av husleie*

Det skal svares husleie av hele det utbygde bruksareal i henhold til Norsk standard 3940. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjeld. Leieprisen settes til 100% av grunnleieprisen, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles i henhold til fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.

### *7.13 Overtakelse, forfall av betaling og oppstart av leie*

Andelseieren overtar bruksrett til ervervet fellesareal når godkjenning av ombyggingsplaner er godkjent av kommunen ved plan- og bygningsetaten, og betaling av kjøpesum har skjedd. Avtalt kjøpesum forfaller til betaling 14 dager etter at nødvendig godkjenning er gitt fra kommunen. Husleien for det ervervede areal begynner å løpe fra samme dato.

## 8 Oppussing

### *8.1 Vegg*

Fjerning eller endring av bærevegg og murvegg skal godkjennes av styret. Før styret kan gi godkjennelse, må det innhentes en sakkyndigvurdering av en uavhengig bygningsingeniør som styret velger og som skal vurdere andelseiers og utbyggers forslag til fremgangsmåte og beregninger. Utgiftene til dette må dekkes av andelseier. Godkjennelse forutsetter videre at det er dokumentert at eventuelle underliggende eller overliggende leiligheter er tatt med i beregningene fra statikeren.

### *8.2 Ombygging til våtrom*

Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

### *8.3 Lydgjennomgang*

Endring av gulv, tak eller tilstøtende vegg skal ikke øke lydgjennomgangen til naboer.

### *8.4 Våtrom og kjøkken*

Våtromsarbeid skal utføres av autorisert fagmann og dokumenteres.

Oppussing av våtrom og kjøkken skal meldes til styret på forhånd.

Ved oppussing eller etablering av kjøkken skal andelseier benytte seg av autorisert fagmann ved utskiftning eller etablering av rør. Borettslagets retningslinjer skal følges.

### *8.5 Elektrisk arbeid og elektrisk anlegg*

Andelseier skal sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand. Dersom endringer i hovedsikringer eller sikringsskap skal gjøres, skal det søkes til styret.

Det skal benyttes autorisert fagmann ved arbeid på det elektriske anlegget.
Dersom elektriske anlegg skal etableres i boder (kjeller/loft), skal dette være lagt opp fra andelseiers egen leilighet / sikringsskap. Det skal søkes godkjenning fra styret om slik etablering.
Andelseier som etablerer elektrisk anlegg i bod med gjennomgang gjennom etasjeskiller fra egen sikringsboks/leilighet, er ansvarlig for forsvarlig tetting/ brannsikring av etasjeskiller.
Boder med elektrisk anlegg skal merkes utvendig.

### *8.6 Vanntilførsel i bod*

Dersom varmtvannsbereder, vaskemaskin eller annet som krever vanntilførsel skal etableres i bod, skal det etableres sensor med automatisk vannavstenging. Boden skal merkes utvendig, og manuell stoppekran skal være tilgjengelig fra fellesarealer.

### *8.7 Ventilasjon*

Det er ikke tillatt å koble til ventilasjonsvifter, eller på andre måter tette, utvendige ventiler eller felles luftekanaler.

## 9 Diverse

### *9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert

mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

### *9.2 Revisjon*

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

### *9.3 Endring av vedtekter*

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

**Husordensregler**

**1. Vis hensyn!**
- Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.
- Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.
- Unngå sjenerende støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter.
- Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

**2. Ytterdør**
- Sørg for at ytterdørene er låst til alle døgnets tider.
- Slipp aldri inn uvedkommende.

**3. Lysbryterne i trappeoppgangene**
- Lyset slås på automatisk i trappoppgangene.
- Meld til styret dersom lyset har gått, slik at vi kan følge opp vaktmesteren.

**4. Brannvarslings- og slukningsutstyr**
- Alle beboere plikter å sette seg inn i brannsikringsrutiner (se brannsikringog branninstruks).
- Røykvarslere må ikke tildekkes.
- Sørg for at leilighetens brannslokningsapparat fungerer.
- Meld ifra til styret hvis du oppdager feil i brannvarslingsanlegget eller slukningsutstyr.

**5. Blomsterkasser, fuglebrett, skilt, flaggstenger**
- Sett ikke opp blomsterkasser, fuglebrett, skilt eller flaggstenger.
- Ikke legg ut mat til fugler og dyr, dette tiltrekker rotter til gården.

**6. Husdyr**
- Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.
- Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.
- Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

**7. Oppussing**
- Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende.
- Samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.
- Plasser aldri avfall og skrot utenfor søppelkassene eller i fellesarealer, men kjør bort slikt avfall selv.
- Entrédør og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden.
- Originale interiørdetaljer som stukkatur, rosett og dører skal bevares. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å gjøre endringer med disse.
- Ved oppussing plikter beboer å holde trappoppgangen ren. Ekstra trappevask dekkes av beboer.

**8. Motorkjøretøy**

- Gårdsrommet skal være bilfritt.
- Parker aldri motorkjøretøy i gårdsrommet eller foran innkjørslene.
- Kjør bare inn i gårdsrommet dersom du har spesielt behov for av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, o.l).
- Feilparkerte biler vil uten forvarsel kunne bli tauet bort for eiers regning. *(Dersom bilen din er tauet, kan du kontakte Oslo kranbilservice på 915 43000 for opplysninger om hvor du kan hente den. Borttauede biler blir belastet 2700,- + 115,- pr døgn.)*
- Motorsykler skal ikke parkeres i portrommene eller gården.
- Inntil 4 mopeder/scootere kan stå parkert i portrommene, helst på hver sin side av barnevognskjulene. Om det blir et større behov, må styret vurdere dette på nytt og eventuelt innføre parkeringstillatelse etter ansiennitet.

**9. Kjeller, loft og fellesarealer**
- Sørg for orden i fellesarealene.
- Hold alle dører låst.
- Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.
- Hjelp til med å holde taklukene lukket.
- Oppbevar aldri ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner i boden.
- Gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealer.
- Ved dugnader i borettslaget vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet.

**10. Søppel/store søppelsekker/hentesekker**
- Søppel resirkuleres og kastes etter Renovasjonsetatens bestemmelser.
- Kast aldri aske eller brennbart materiell i søppelkassene.
- Sett aldri søppelposer i oppgangen utenfor leiligheten.
- Sørg selv for at større gjenstander kjøres bort eller benytt deg av containere på dugnad.
- Styret skal varsles når store søppelsekker/hentesekker (feks isekk.no) brukes ved feks oppussing.
- Slike sekker kan maksimalt bli stående i inntil en uke.
- Sekkene skal ikke stå inntil husvegg og kan kun stå på utsiden av gården.
- Det vil bli belastet et gebyr på kr 1500 i tillegg til borettslagets faktiske kostnader for å fjerne sekken, om sekken blir stående lengre enn 7 dager og vaktmesteren blir bedt om å fjerne sekken.

**11. Bad, WC, vannledninger**
- Kast aldri avispapir, filler o.l. i toalettet fordi dette kan føre til tette avløpsrør.
- Hold tilstrekkelig temperatur i leiligheten slik at vannledninger ikke fryser.
- Husk alltid å stenge kraner slik at vannskade kan unngås.
- Steng aldri stigekran i kjelleren uten at berørte naboer er varslet.
- Meld fra til styret om feil på felles rørsystem.
- Fra 2013 er beboere som pusser opp våtrom pliktet til å skifte vann- og avløpsrør mot refusjon.

**12. Elektrisk arbeid**
- Sørg for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand.
- Bruk alltid autorisert fagmann.
- Elektriske anlegg i boder (kjeller/loft) skal være lagt opp fra andelseierens eget sikringsskap, og styret skal søkes om godkjenning på forhånd.

**13. Lufting**
- Luft aldri ut av leiligheten gjennom trappeoppgangene.

- Luft jevnlig gjennom vinduet i rom uten ventiler (for å unngå soppskade i yttervegg).

**14. Dugnad**
- Møt opp på dugnadene i borettslaget og bidra etter evne.
- Betal en frivillig avgift, fastsatt av styret, dersom du ikke kan delta.

**15. Vaskeri**
- Sett deg inn i ordensreglene som er hengt opp i vaskeriet i Knud Graahs gate 3.
- Ta i bruk vaskemaskinen innen 30 minutter etter reserveringstidens påbegynnelse. Vaskerommet kan benyttes av andre dersom du ikke har møtt fram innen denne halvtimen.

**16. Tom leilighet**
- Meld fra til styret dersom leiligheten din blir stående tom over lengre tid (over 2 mnd).

**17. Framleie**
- Sørg for godkjenning fra styret før framleier flytter inn (se søknadsskjema).
- Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen.

**18. Salg av leilighet**
- Tre nøkkelsett skal følge med leiligheten, dessuten nøkkel til postkasse og vaskeri.
- Brannslokningsapparat og røykvarsler skal følge med leiligheten.

**19. Husleie**
- Sørg for at husleien betales inn senest den 10. i hver måned. Ved for sen innbetaling påløper gebyrer.

**20. Beplanting**
- Hagegruppa er ansvarlig for beplanting av borettslagets uteområder, og beskjæring av busker og trær. Dette skal ikke gjøres på privat initiativ.

**21. Radio/TV**
- Ikke sett opp private radio- og fjernsynsantenner.
- Gjør aldri inngrep i borettslagets antennekontakter.

**22. Grilling**
- Bruk av kullgrill på takterrassene er ikke tillatt.
- Grilling i bakgård skal skje på anvist sted.

*(Husordensregler sist revidert 29.04.2025)*

# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Nordre Åsen Kv 2 B
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: 05.01.2022 |
|---|---|---|---|
| Ref. 15 | 22/533 | Anita Bliksvær | |

## Regulering av festeavgift for boligtomt

**Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B og Oslo kommune**
Vi viser til vårt brev datert 15. november 2017 vedrørende forlengelse av festeforholdet og om regulering av festeavgiften hvert 10. år.

Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021. Festeavgiften for gnr./bnr. 224/103 mfl. er regulert fra samme dag.

**Festeavgift fra 1. november 2021**
Festeavgiften, kr 178 186, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 225 308.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 7 853, vil bli bli ettersendt.

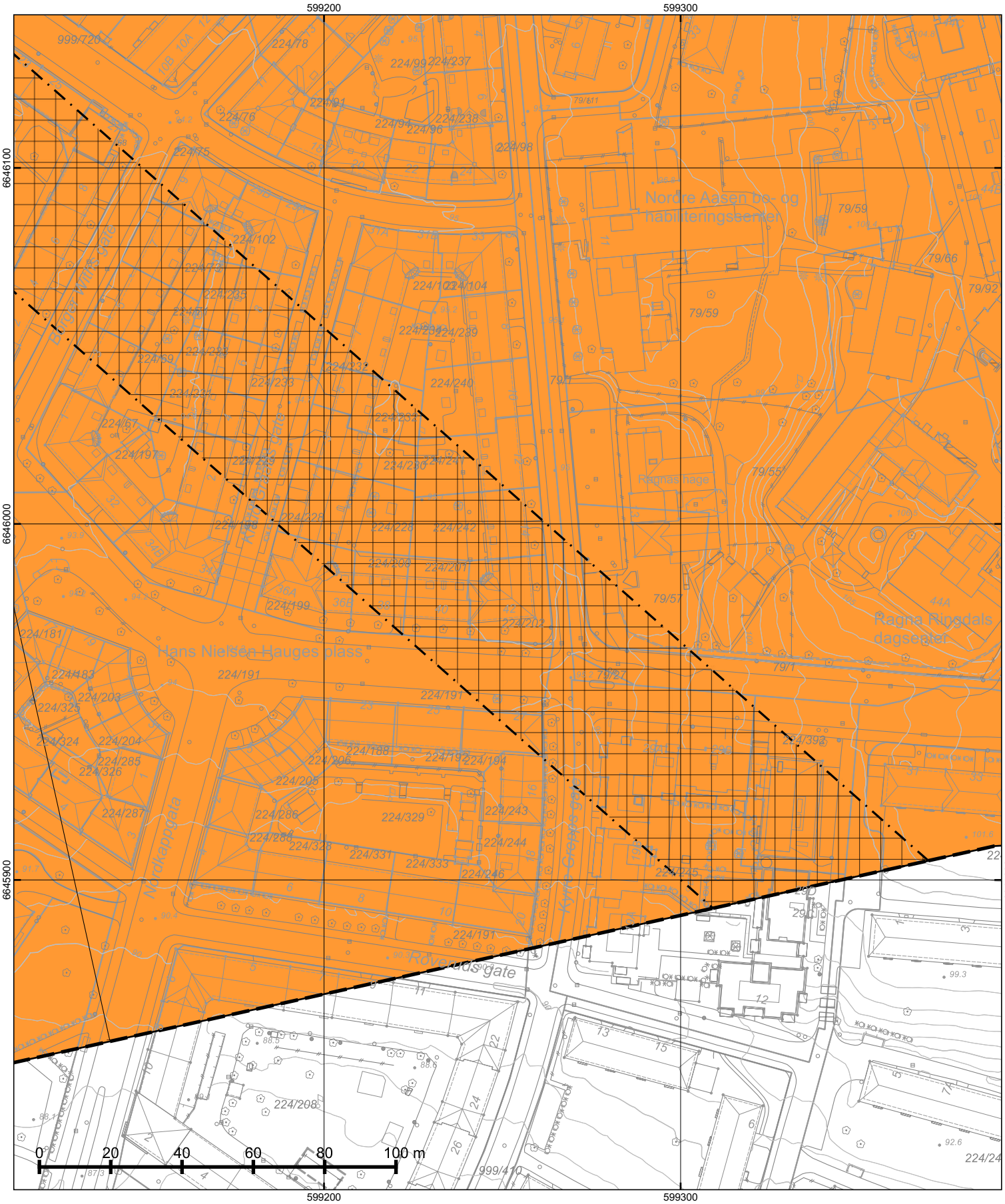
Med vennlig hilsen

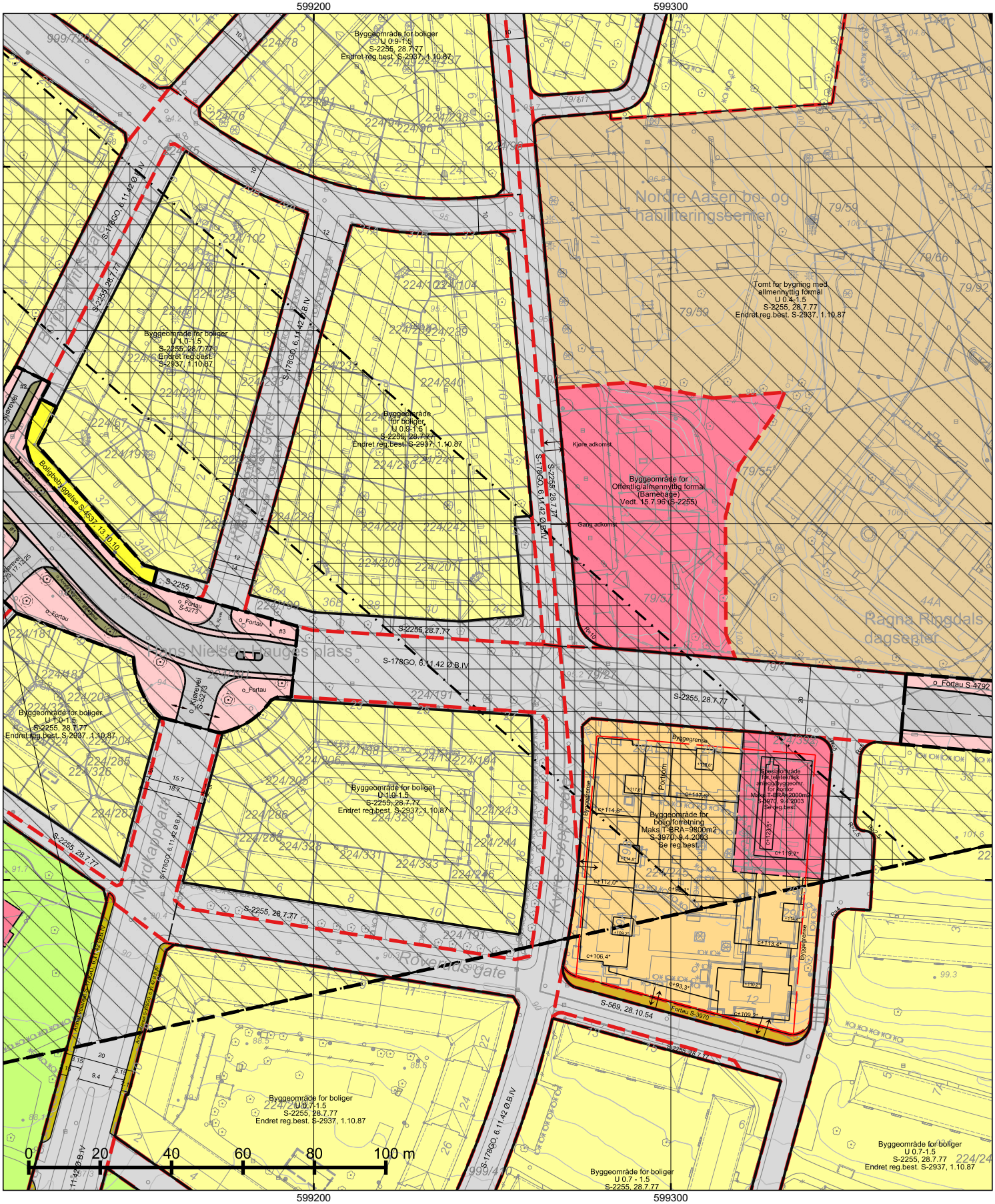
Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:


599200
599300
6646100
6646000
6645900
Nordre Aasen bo- og habiliteringssenter
Ragnas hage
Ragna Nordals dagsenter
Hans Nielsen Hauges plass
Nordkappgata
Kyrre Grepps gate
Rovdeveien
Rovdeveien
Rovdeveien




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

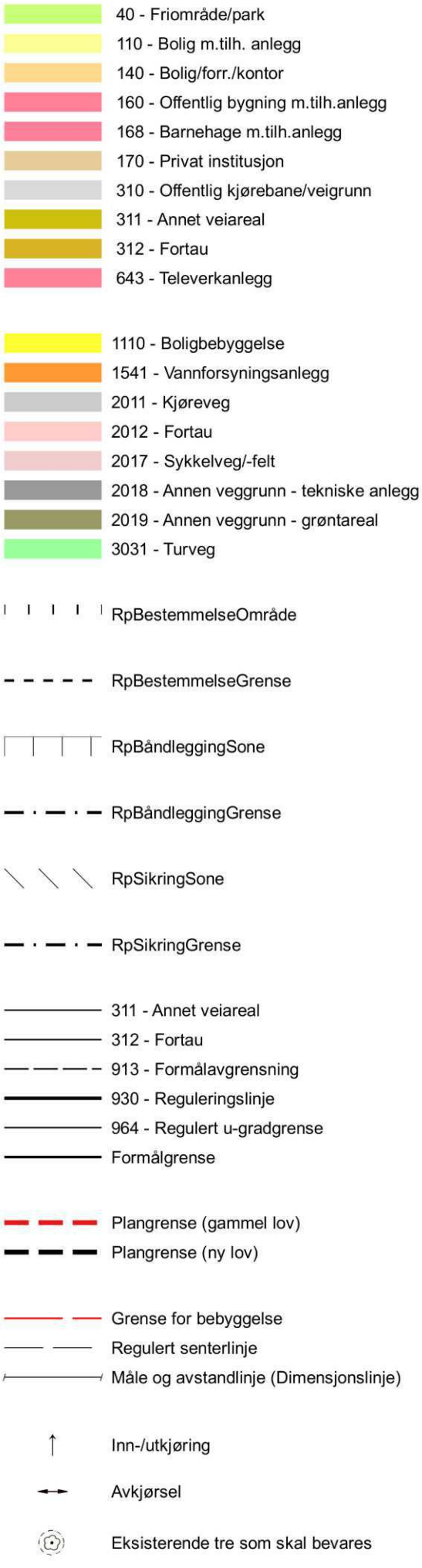
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 334704/ 86529718
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/202

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

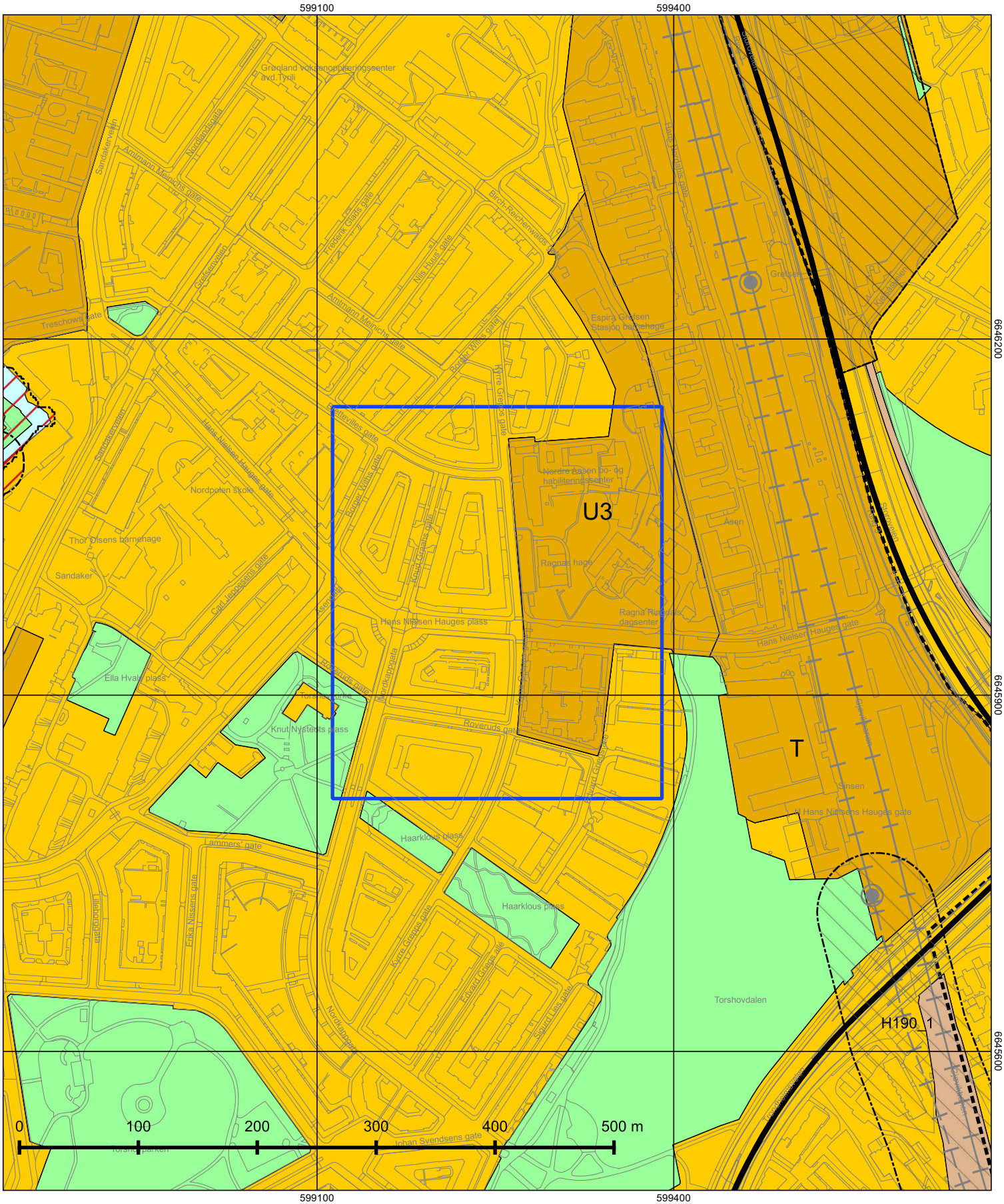
Dato: 31.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 334704/ 86529718
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/202

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334704/86529718
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

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

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

Oslo

# S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201915152
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.1 Vertikalnivå 2

#### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

#### 3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

#### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1–A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

### 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

### 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

### 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

## 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

# FESTEKONTRAKT

## § 1.
### Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kvartal II B.

en del av eiendommen Kyrre Greppsgt. 8,10,12,14. Brettevillesgt. 31,33.

Denne har fått Knud Graahsgt. 1,3,5,7 Hans Haugesgt. 36,38,40 og 42.

og er 7.257,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2-24, tinglyst 27/3-24 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 1/11-51 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. 2.177,25 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 1/5-1/11 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 13/3-56

Som fester:
Boliglaget
Nordre Åsen kv. II B
Johs. Svan. Paul Nordseth
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen
E. A. Gjørbotten

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikesprioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600,- og kr. 1.152.700,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 13/3-56.
Boligrådmannen
E. A. Gjørbotten

Johansen & Nielsen, Oslo

3) Lysaapninger mellem W.C og trapperum eller gang som forbinder trapperum med det fri dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.

4) For manglende brandvægger over tak underpusses taket paa begge sider av brandvæggene i mindst 1 m. utstrækning med rabitz, og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.

5) Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Kristiania Brandvæsen den 27. mai 1924.

13

Tilbakesendes Hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som indstillet.

KRISTIANIA brandstyre den 3. juni 1924.

99/1924

Fasadekomité.

Nr. 22

11-6-24.

Byggn. kom. har i møte igaar besluttet:

Byggn. kom. finder at utkast partiba av fasaden maa anbefales idet man særlig vil peke paa at de store balkonaden for neden av gaardsportrit synes at skyte skarpt over mesalt. Ogsaa utkastet maa de høide pilastre og balkonane er meget heldig utformet.

Videre bemerkes:

I. Reg. vasmts paategn.
II. Grundtegningen i bestilt.
III. Vand- og kloakvæsmts paategn. av 16/5 d.a.
IV. Brandskyts bestilt.
V. Byggn. inspektørens indstilling.

Kria. 12/6 24.

H. J. Sparre.

Sendt 13/6-24
BC7-8 beregning

8

Til bl. 7-8, grundamentplan, intet at bemærke.

Paris. 17/6 24

meddelt 16/6 24.

H. 7. Sparre.

Bl. 18

Bl 22-23 Tydelig

H. Pettersson

Ovel. Bl. 22/23 intet herfra at bemærke

Kr.a 30/7 24. G. Dybwad.

99/1924

Intet at bemærke.

30/7. 23

H. 7. Sparre.

99/1924

Bl 24-26 beregn

Til bl. 24-26, beregn. av tak av gjennomskjæring, intet væsentlig at bemærke.

meddelt 2/8 24

Paris. 6/8 24.

H. Pettersson

Bl 27-30 Beregning

bem.

Til bl. 27-30, beregn. av grundamentdragere, intet væsentlig at bemærke, naar jernene i overkant dragere over pilarerne føres godt forbi hinanden.

meddelt 15/9 24

Paris. 13/9 24.

H. 7. Sparre. H. Pettersson

BYGNINGSCHEFEN
99
1924
KRISTIANIA

9

## Expeditions-Dokument 3

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 1-3-5-7 Kvist Gracis gate (for St. Hasen bv. II Q)

Indleveret ..... Attesteret .....

Bl 31-33 kgl. andr.

Overmaaler Hr. Opmaalingsassistent med forespørsel om Kartforretningerne nu er tinglest.
De forrørte Underskjøter er tilbakesendt.

Kr.a 24/10 24. G. Bugge.

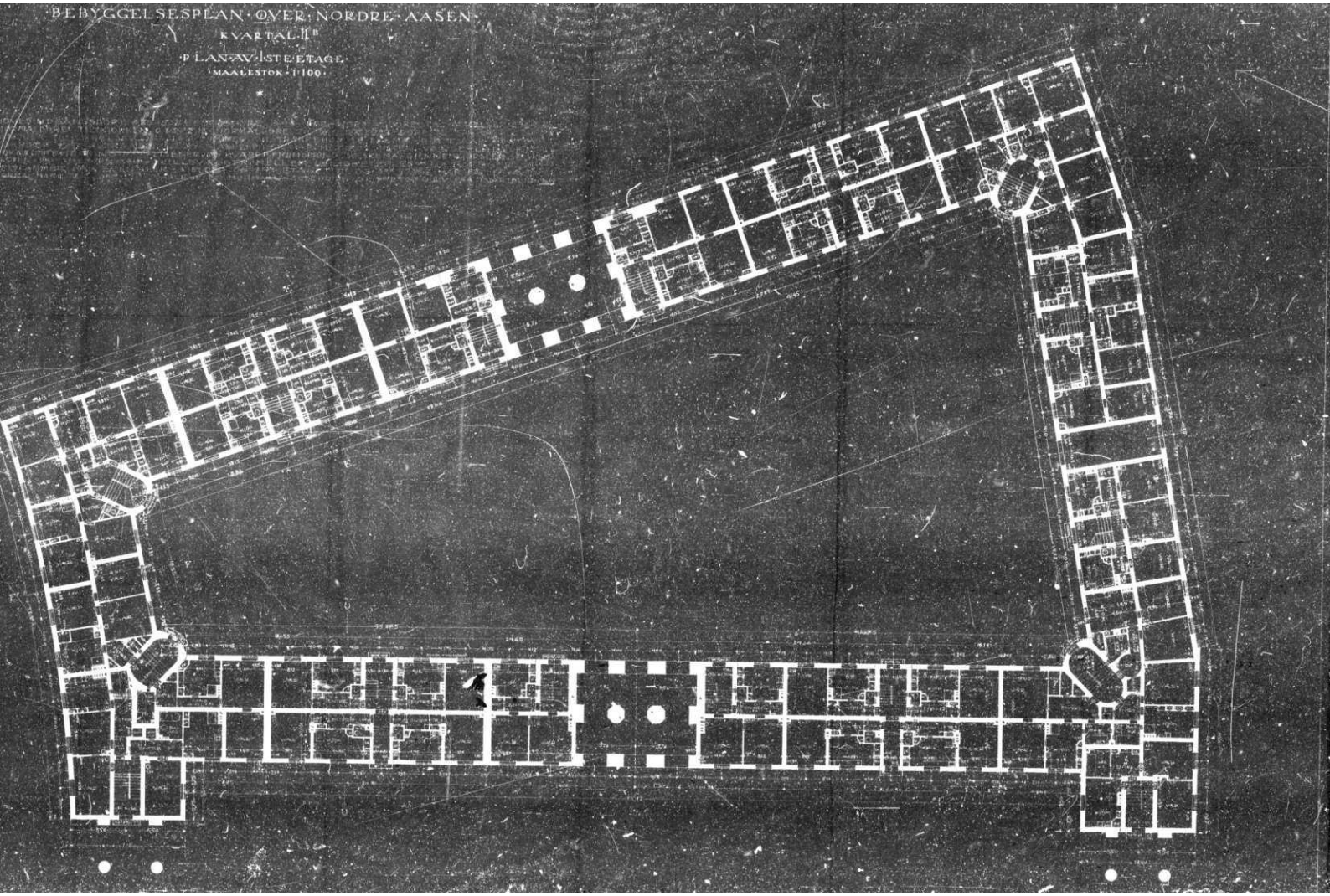
OPMAALING OG REGULERINGSCHEFEN
1915
24
KRISTIANIA

Tilbagesendes Hr. Byggningsinspektøren.
Kartforretningerne er tinglest.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 25/10 1924

Nilsaeboen

T. Aslaksen


BEBYGGELSESPLAN · ØVER · NORDRE · AASEN
KVARTAL II B
PLAN AV 1ST E/ETAGE
MAALESTOK 1:100

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitekt MNAL NPA Gunnar F. Andersen
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 30 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701026-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HANS NIELSEN HAUGES GATE 40 | Eiendom: | 224/201/0/0 |
| Tiltakshaver: | Christian Birkeland | Adresse: | Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO |
| Søker: | Arkitekt MNAL NPA Gunnar F. Andersen | Adresse: | Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES GATE 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

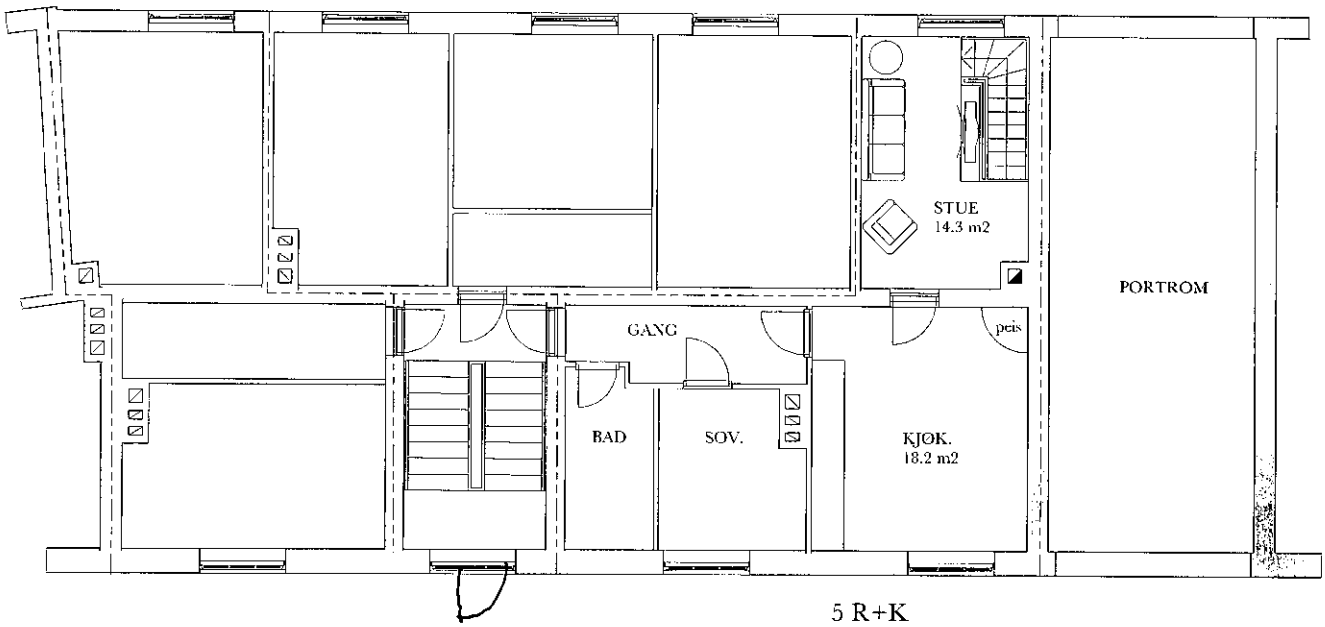
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

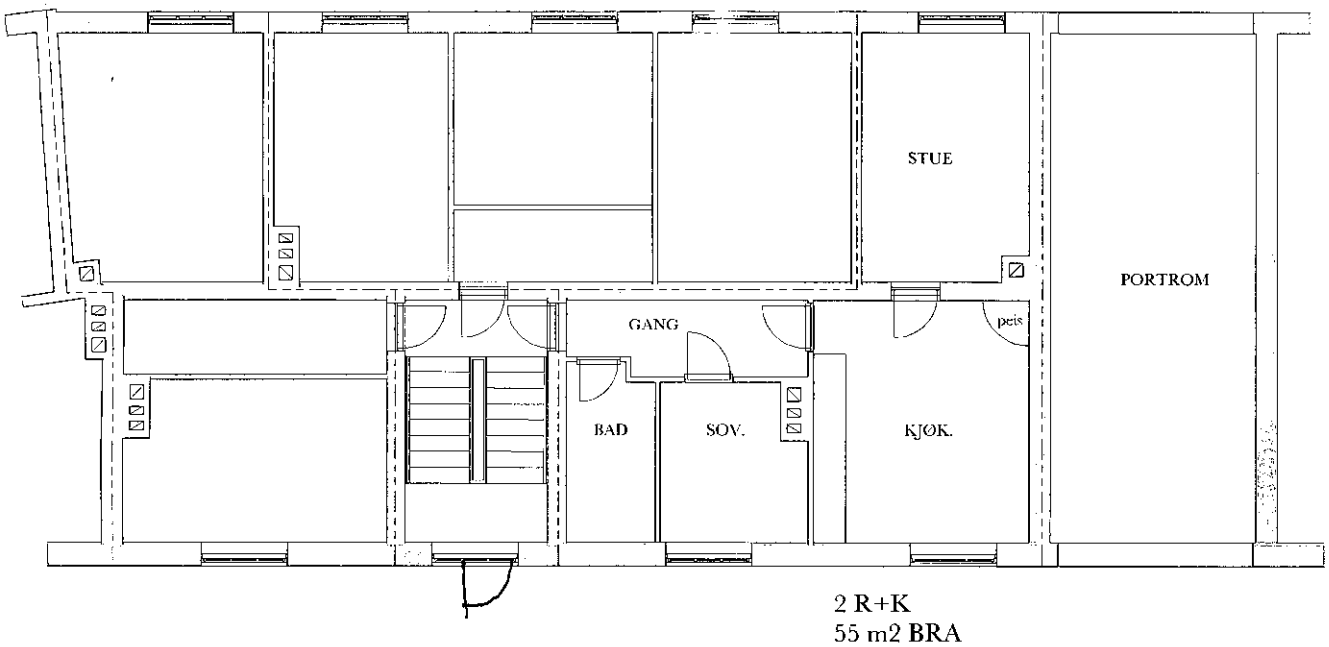
Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Christian Birkeland, Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO




**NY PLAN**

5 R+K
128 m2 BRA
(1. ET. 55 m2
Kj. 73 m2)




**EKSIST. PLAN**

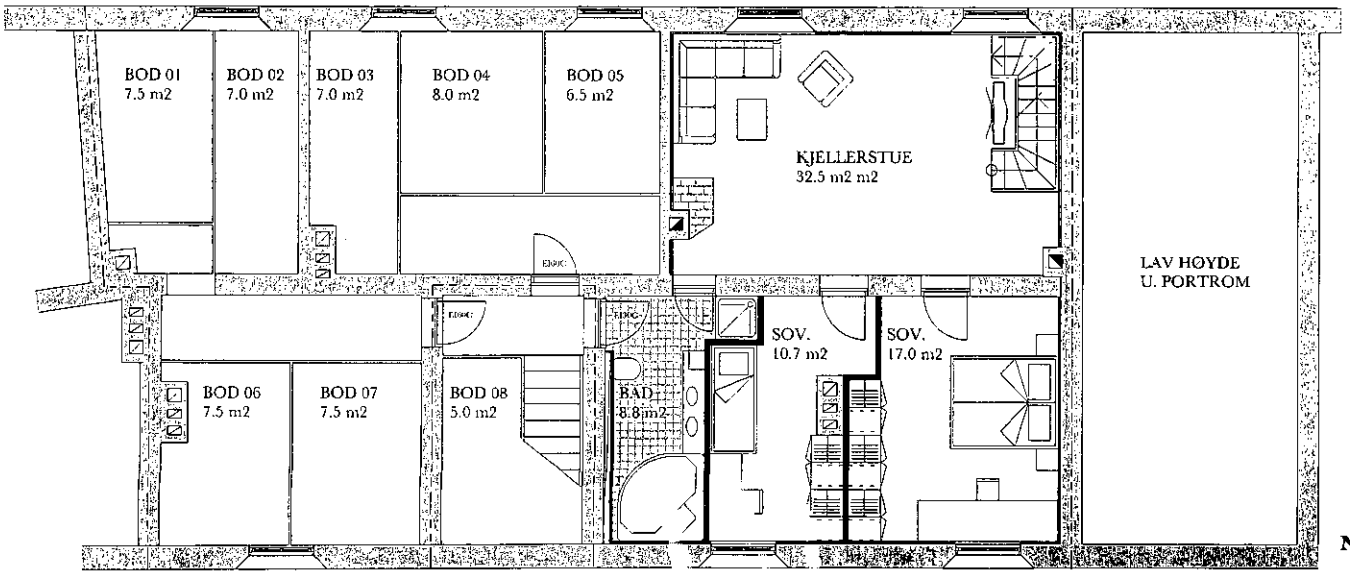
2 R+K
55 m2 BRA

**1**

## HANS NIELSEN HAUGES GT. 40 - 224/201 - INNREDNING AV KJELLER

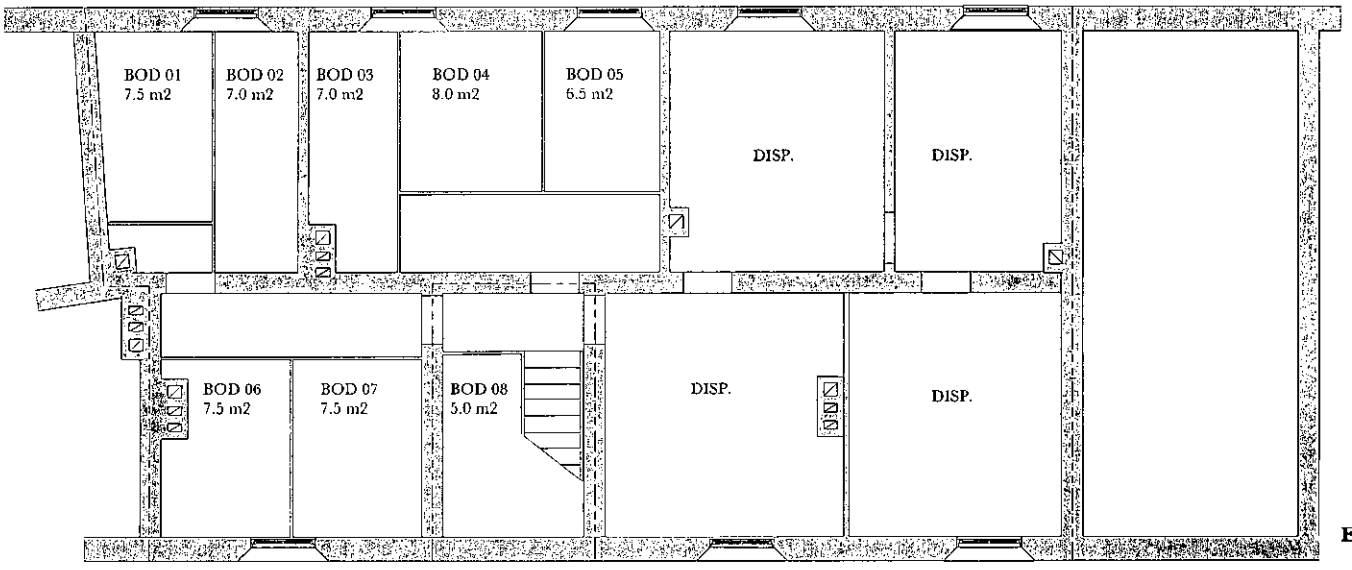
**PLAN 1. ET. - SØKNAD** **M.1:100 - 24.01.07 - TNR.03**

ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - tlf 22 56 70 72 - fax 22 69 89 79




**NY**

NYTT AREAL I KJELLER
73 m2 BRA




**EKSIST.**

2

# HANS NIELSEN HAUGESGT. 40 - 224/201 - INNREDNING AV KJELLER

## PLAN KJELLER - SØKNAD M.1:100 - 24.01.07 - TNR.02

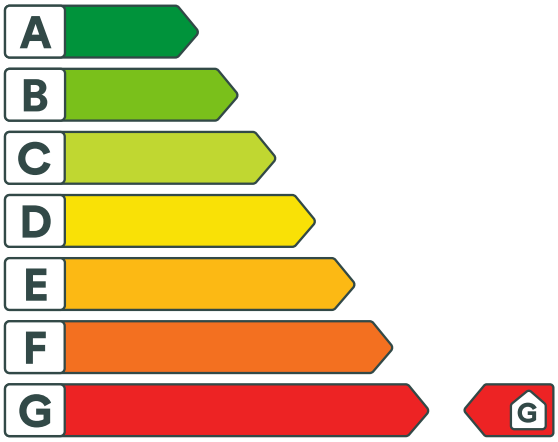
ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN -Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO tlf 22 56 70 72 fax 22 69 89 79

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**05.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-346225** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80551924** |
| Gårdsnummer<br>**224** | Bruksnummer<br>**201** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0103** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1926** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**125,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**125,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**301,48** |

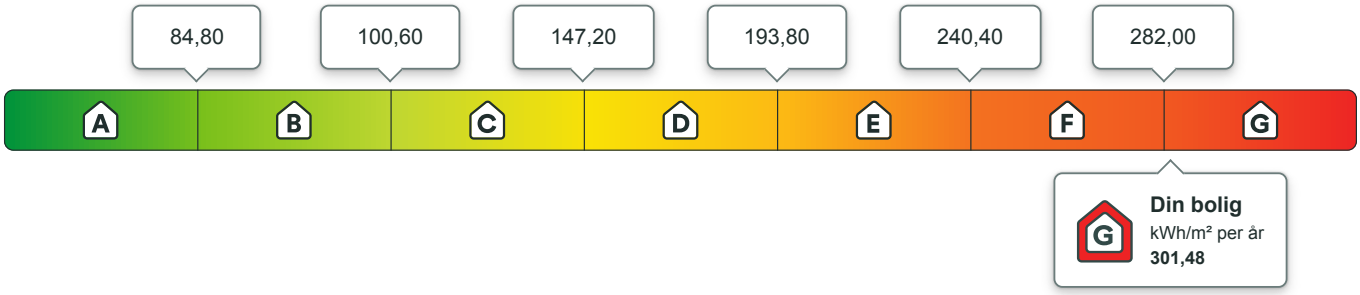
# Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **39 994,42** | **301,48** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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 24: 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.

# Hans Nielsen Hauges gate 40

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 110 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 3 min<br>0.2 km | |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.9 km | |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 12 min<br>1 km | |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.2 km | |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 22 min<br>1.7 km | |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 6 min<br>2.2 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Sinsen T<br>Linje 58 | 3 min<br>0.2 km | |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 5 min<br>0.4 km | |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 6 min<br>0.5 km | |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>0.6 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Ragnas Hage (0-5 år)<br>126 barn | 2 min<br>0.2 km | |
| Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år)<br>117 barn | 3 min<br>0.2 km | |
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 4 min<br>0.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| Kiwi Torshov | 2 min | |
| Rema 1000 Torshovdalen | 4 min | |

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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandaker Senter | 7 min |
| Vitusapotek Sinsen | 5 min |
| Sandaker Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 6 min |
| Museluden | 9 min |
| Sandaker Treningssenter | 6 min |
| Mudo Torshov | 7 min |

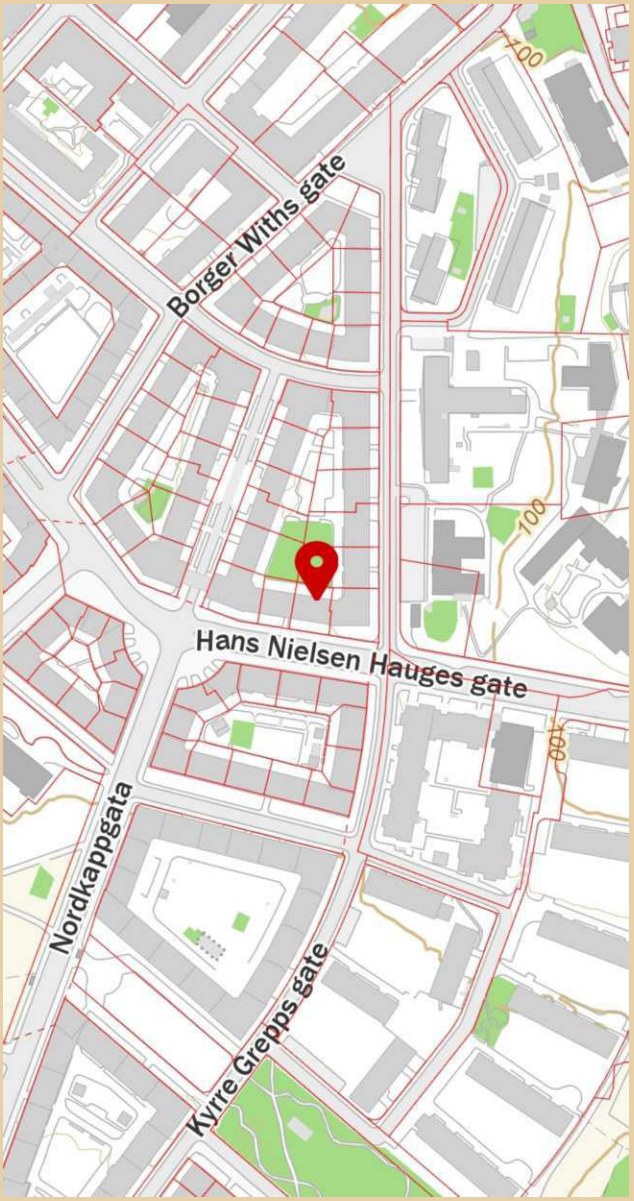
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog/t-bane




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 201, andelsnr. 23 i NORDRE ÅSEN KV 2 B BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
154251014


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:** Erling Beck

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 926 53 000

**E-post:** erling.beck@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.

---