PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LUSETJERNVEIEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

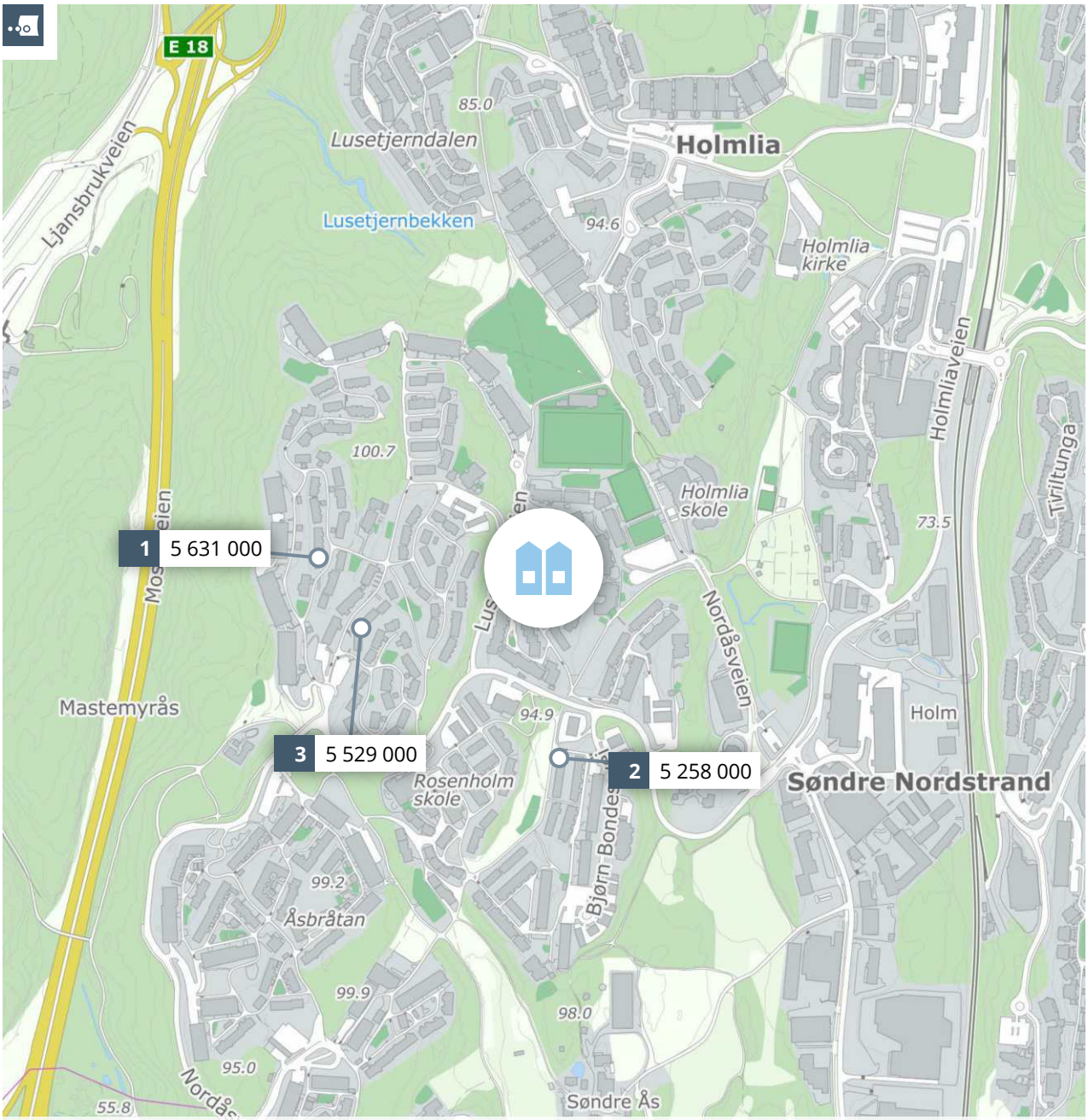
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LUSETJERNVEIEN 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 07.01.2026

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: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lusetjernveien 61, 1253 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 191 BNR 111 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE ÅS

Verdivurdert til

4 860 000

264 672	5 124 672	47 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	- m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	7 626
Formue	13 792
Soverom	4
Etasjer	-
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordåssløyfa 38 A 104 m² 1983 87,1 daa 3 sov	10.02.2025	5 150 000	**5 450 000**	181 000	5 631 000	**54 144**
2 Bjørn Bondes vei 49 108 m² 1986 54,7 daa 4 sov	11.10.2024	5 100 000	**5 250 000**	8 000	5 258 000	**48 685**
3 Nordåssløyfa 3 A 104 m² 1983 87,1 daa 4 sov	23.05.2025	4 950 000	**5 350 000**	179 000	5 529 000	**53 163**

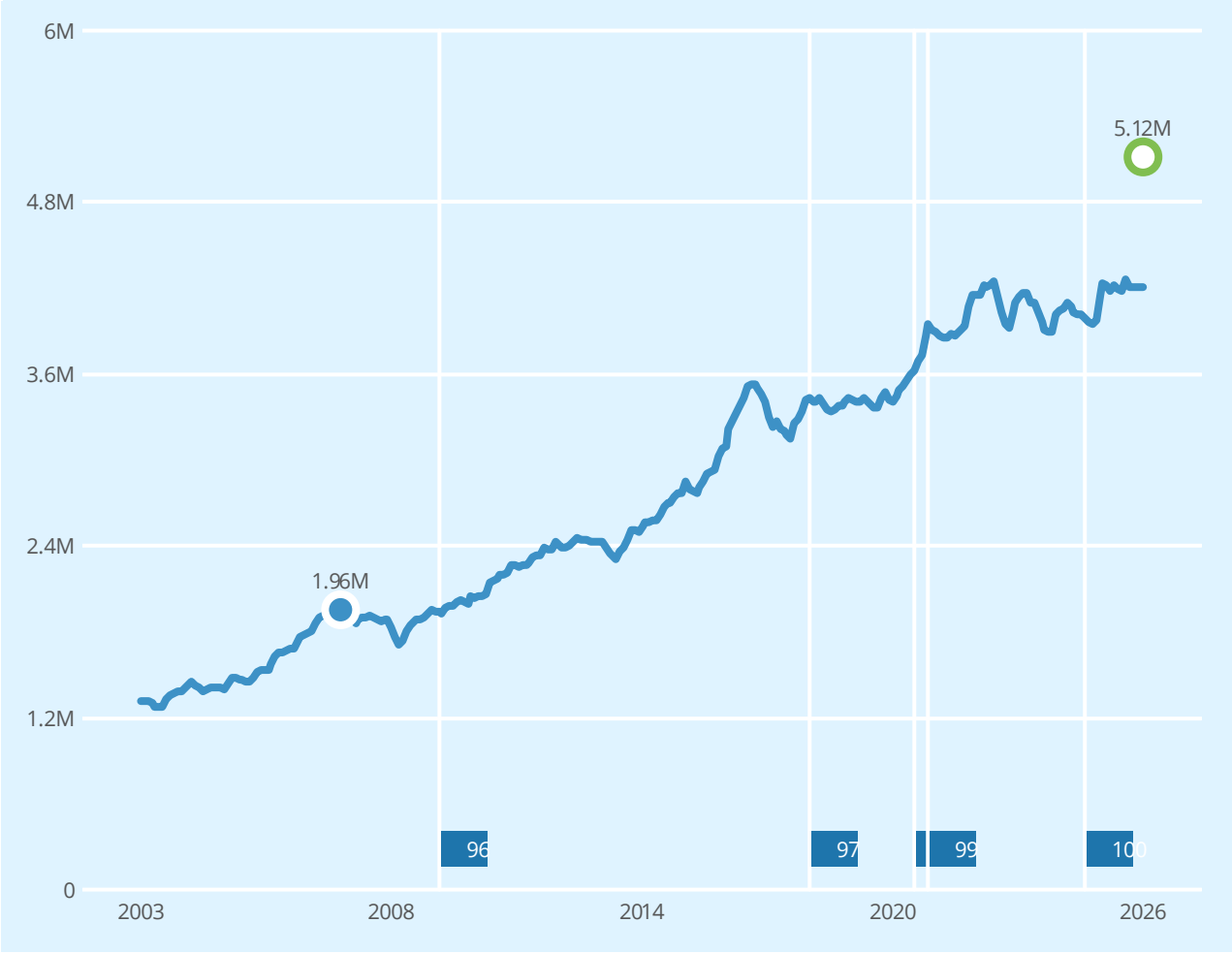
Innholdsrikt rekkehus over to plan | Oppgradert 2021 | Vestvendt balkong, hage | Garasjeplass | Barnevennlig beliggenhet

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

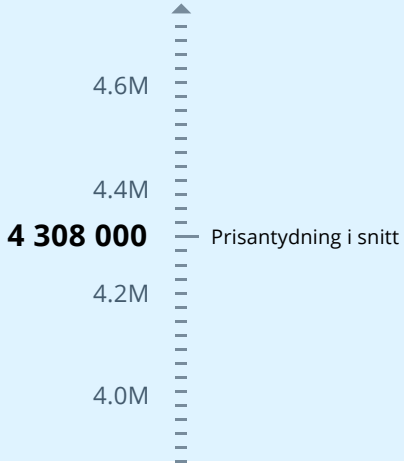
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5
6 Rekkehus
7 Garasje, anneks
+93 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2007	31.08.2007	05.09.2007	-	1 775 000	185 874	1 960 874	101

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

Rekkehus til salgs i NORDRE ÅS grunnkrets nå

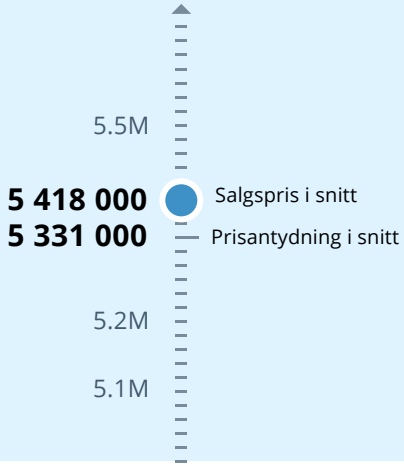
1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
258
dager

Rekkehus solgt i NORDRE ÅS grunnkrets siste 9 mnd

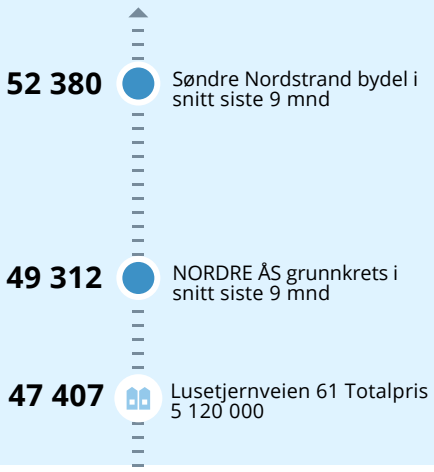
13
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Lusetjernveien 61, 1253 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 111
Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2225 **Referansenummer:** WH7622

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

Norsk takst

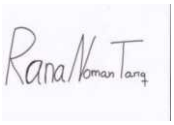
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over to etasjer. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering i 2021. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

- Baderommet og separat wc- rom ble pusset opp.
- Kjøkkeninnredningen ble skiftet ut.
- Soverommet til venstre for gangen er malt og har fått nytt gulv.
- Soverommet nærmest trappen er malt og har fått nytt gulv.
- Gulv i gang og trapp er skiftet.
- Gulv i kjøkken og stue er skiftet.
- Stuen er malt."

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på kjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Vinduer, terrassedør, balkongdør og entredør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen og beplantning. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng rundt boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av laminatgulv og fliser. Veggflatene består av malte veggflater, tapet, strie og panel. Takflatene består av malte takflater og panel. Tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Ikea med glatte folierte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

SPESIALROM Gå til side

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant med skuffer og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i separat wc-rom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad, kjøkken og separat wc- rom er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast. Mekanisk ventilasjon. Ventil på yttervegg i soverom med terrassedør. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad og separat wc- rom. Innfelte lys i himling i flere rom. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Nordre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 253 534. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Lusetjernveien 59-121. Nordåsveien 21-65. Borettslaget består av 117 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger. Tomten er på 28 963 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 191-111. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

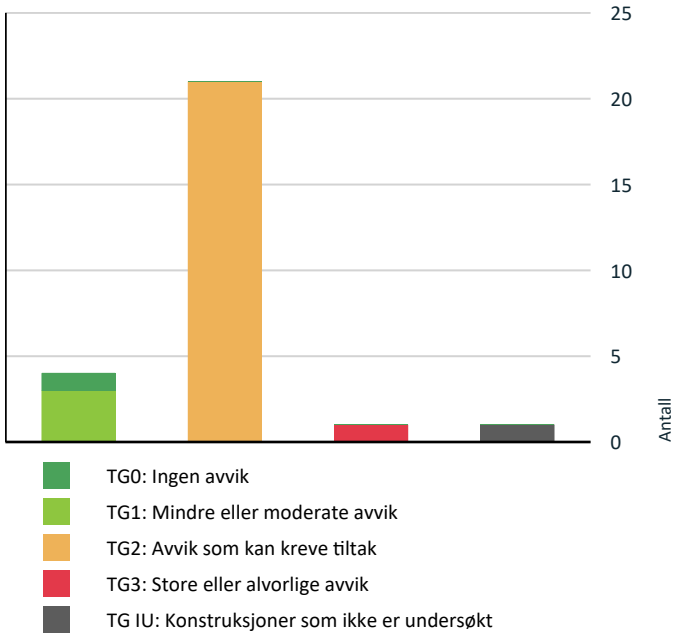
Rekkehus

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Ifølge kommunens godkjente tegninger er det minste soverommet i 1. etasje registrert som bod.
Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

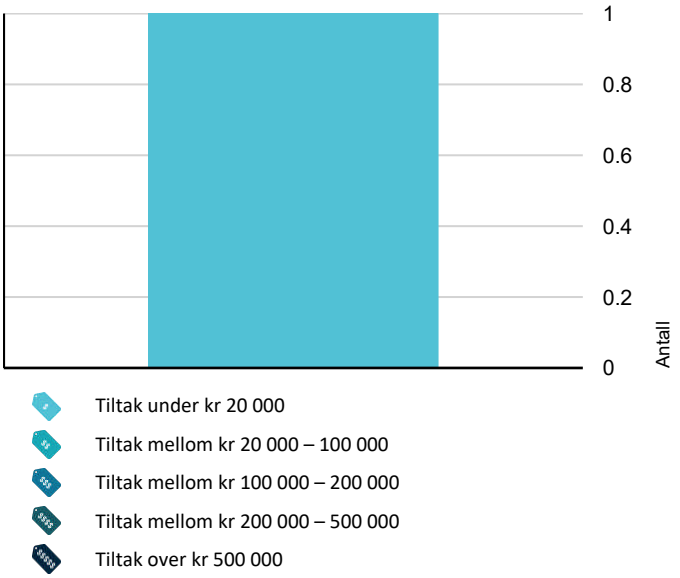
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Utvendig > Balkong og utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken med gang og trapp > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taksteinen fremstår værslitt med mose på taket. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og både undertakets og taktekkings alder er ukjent for undertegnede. Takkonstruksjon og taktekking er kun observert fra bakkenivå og balkong, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne mose fra taket og innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom mulig. Bygningsdelen antas å omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og det anbefales å sette seg inn i eiendommens organisering.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Renner, beslag og nedløp fremstår som værslitte. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lokale utbedringer og jevnlig vedlikehold vurderes som påregnelig for denne bygningsdelen. Tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes dersom dette foreligger. Bygningsdelen antas å omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og det anbefales å sette seg inn i eiendommens organisering.

TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Betongsåle.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Det ble registrert kledningsbord med malingsavflassing og tydelige tegn til svertesopp på overflaten, samt enkelte kledningsbord med råte. Det er manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen. Værslitt ringmur.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Bygningsdelen antas å omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og det anbefales å sette seg inn i eiendommens organisering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Konstruksjonen er skjult med uten innvendig og utvendig luke, og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder, samt de påpekte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Entredør med isolerglass fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverket. Enkelte rammer med malingsavflassing. Det ble registrert harde og lite fleksible tetningslister. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet, da vinduene og dørene ikke var rengjort. Treg balkongdør, og enkelte håndtak er snudd. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdør er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og balkongdør skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Bygningsdelen antas å omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og det anbefales å sette seg inn i eiendommens organisering.

TG 3 Terrrassedør

Terrassedør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrrassedør med synlig råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning/utbedring av døren er påregnelig. Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkong og utvendige forhold

Tilstandsrapport

Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen og beplantning. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det er registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig for eldre bygninger. Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord, trepanel og stolper som er værslitte. Boden fremstår som eldre og værslitt med tregdør, synlig svertesopp og fuktskjolder på innvendige flater. Det kan ikke utelukkes at råteskader forekommer, selv om dette ikke ble avdekket ved befaringen. Markiser er værslitte. Steinbelagte arealer har kast og mose. Det ble enkelte steder registrert motfall på terreng inntil bygningen. Det ble registrert en musefelle på eiendommen.

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

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Terrenget rundt bygningen bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv og fliser. Veggflatene består av malte veggflater, tapet, strie og panel. Takflatene består av malte takflater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflatene viser tydelig bruksslitasje med enkelte områder hvor det forekommer knirk. I boligen ble det observert uferdige malingsarbeider som bør ferdigstilles. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning og oppgradering av eldre overflater anses påregnelig, samt ferdigstillelse av uferdige malingsarbeider.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje.
Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger i bygningen, og konstruksjonen er ikke oppført med radonsperre. Dette samsvarer med byggeskikken på oppføringstidspunktet, da slike tiltak ikke var vanlige. Et søk på adressen via Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser at området er klassifisert med "moderat til lav aktsomhet" for radon. Dette representerer det laveste risikonivået i NGUs klassifiseringssystem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger anbefales.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp med bruksslitasje, knirk og med skjevheter.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av dørene har nedsatt funksjon og fremstår som trege i bruk. Baderomsdør med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Enkelte av dørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2021. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

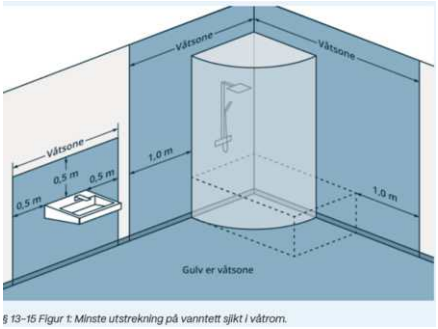
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdøren er plassert i våtsonen, men det befinner seg på den siden av dusjveggen som ikke utsettes for direkte vannsprut. Enkelte veggfliser med farge- og nyanseforskjeller, flisene var ikke rengjort på befaringsdagen. Enkelte silikonfuger med svertesopp. Manglende flis bak avløpsrør for servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at karm, ramme og listverk ved vindu og dør behandles jevnlig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader. Lokal utskifting av fuger må påregnes, og montering av manglende flis anses nødvendig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

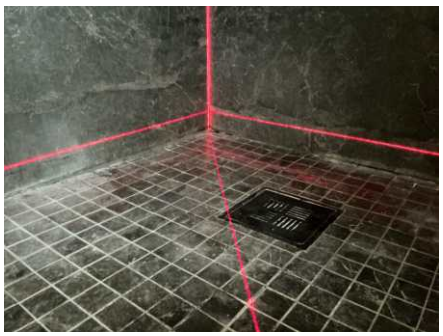
Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det er registrert gulvfliser med farge- og nyanseforskjeller, samt nivåsprang. Det ble registert enkelte felt i dusj hvor vannet har samlet seg og ikke rennet til sluk. Enkelte silikonfuger med svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Utbedring av bom og fall i dusj vurderes som lite økonomisk hensiktsmessig, da det krever større inngrep. Lokal utskifting av fuger må påregnes.


Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomføringer uten synlig membran. Det ble registrert løs ledning inne i sluk. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ledning må festes. Innhent bildedokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredning med svelling på nedre del. Dusjsett med avflassing og med knekt dusjhylle.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot våtsone er kun mulig fra et begrenset felt på ca. 60 cm i gang. Veggene rundt badet fungerer som et sentralt punkt for boligens tekniske installasjoner, og det ble blant annet registrert sikringsskap i vegg. Tilstøtende separat wc-rom er flislagt, og det er fastmonterte skap i vindfang. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull for fuktsøk i våtrom har undertegnede ikke valgt å gjennomføre dette, grunnet frykt og konsekvens av å bore i eventuelle vannrør, avløpsrør og strømførende ledninger. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Hulltaking mot dusj er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot nabo og flislagt separat wc- rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



I forbindelse med boring av hull for fuktsøk ble det foretatt målinger med en veggscanner som indikerer flere elektriske rør i de tilstøtende veggene til våtsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN MED GANG OG TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea fra 2021 med glatte folierte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er registrert svertesopp i silikonfugen rundt oppvaskkummen. Fryseskapet har en front med dype hakk, og fryseskuffene viser sprekker. Det er også registrert svelling i platene under fryseren. Oppvaskmaskinen og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under enheten. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. Det anbefales montering av komfyrvakt. Lokal utskiftning av silikonfuger må påregnes.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN MED GANG OG TRAPP

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri.

SPESIALROM

1. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant med skuffer og speil. Sluk i plastkonstruksjon. Rommet ble pusset opp i 2021. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert løs ledning i sluk, samt manglende deksel til avtrekk og stakeluke. Innredningen har svelling på nedre del, og skuffene mangler håndtak.
Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.
Punktet må sees i sammenheng med 'Vannledninger'

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bemerkes at utbedring av bom som enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da dette ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Festing av ledning, montering av deksel til avtrekk og stakeluke, samt montering av håndtak til skuffer må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i separat wc-rom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad, kjøkken og separat wc-rom er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjenstående arbeider i fordelerskap. Åpning mellom vegg og vannfordelerskap. Ingen synlig drensåpning. Lekkasjevann fra rør-i-rør ledes til tomrom bak klosett og under fordelerskap. Området er ikke fuktsikret. Dokumentasjon ble ikke fremvist.
Punktet må sees i sammenheng med 'Spesialrom -> 1. etasje -> Separat wc- rom'

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at arbeidet kontrolleres og ferdigstilles av autorisert rørlegger. Gjeldende forskrifter stiller krav om at lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke medføre skade på installasjoner eller bygningsdeler.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

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

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Bryter er plassert inne i overskap på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg i soverom med terrassedør.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer som de skal. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden.
Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da radiatorene fungerer som de skal. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje.

TG 2 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.

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

Varmekabler i bad og separat wc- rom. Innfelte lys i himling i flere rom. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 1. etasje.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Dette er ukjent for selger. Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Inntak og sikringsskap

3. 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 teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

To kursene i sikringsskapet er ikke merket. Eldre ujordede stikkontakter registrert. Det ble registrert løse ledninger inne i slukene. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den trygghet boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang i 1. etasje.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

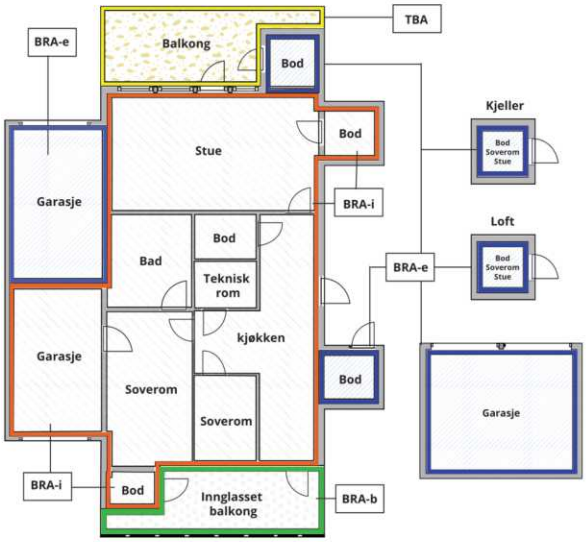
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	54			54	8
1. etasje	54	5		59	
SUM	**108**	**5**			**8**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kjøkken med gang og trapp, stue, soverom		
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, bad, separat wc- rom, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,13 - 2,63 M.
Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,4 M.

Fellesareal:
Garasjeplass i rekke på ca. 14 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Ifølge kommunens godkjente tegninger er det minste soverommet i 1. etasje registrert som bod.
Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	0

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Jenny Esi Wombley	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	111		0	28963 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Lusetjernveien 61

Hjemmelshaver
Nordre Åsgården Borettslag. Orgnr: 948 253 534.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1065/Nordre Åsgården Borettslag	948253534	1065	OBOS Eiendomsforvaltning AS.	Kapinga Jean Claude Nkitabungi, Wombley Jenny Esi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
64

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus (andel) beliggende på Holmlia i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av rekkehus- og blokkbebyggelse. Nær butikk ligger i området, og det er skoler, barnehage, svømmehall og idrettsanlegg i nærheten. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med bussholdeplass i nærheten. Kort avstand til Holmlia senter med mangeartede forretninger, servicetilbud og togstasjon. Beliggende nær friarealer, friluftsområder og bademuligheter ved Hvervenbukta. Ca. 5- 10 minutter med bil til Kolbotn sentrum med handlesenter og Senter syd på Mortensrud med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Lysløyper og turterreng i Sør-/Østmarka og Grønnliåsen ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Nordre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 253 534. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Lusetjernveien 59-121. Nordåsveien 21-65. Borettslaget består av 117 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger. Tomten er på 28 963 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 191-111. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/nordre-asgarden/om hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Rekkehusbebyggelse oppført i 1986. Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Yttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 30.11.2025.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

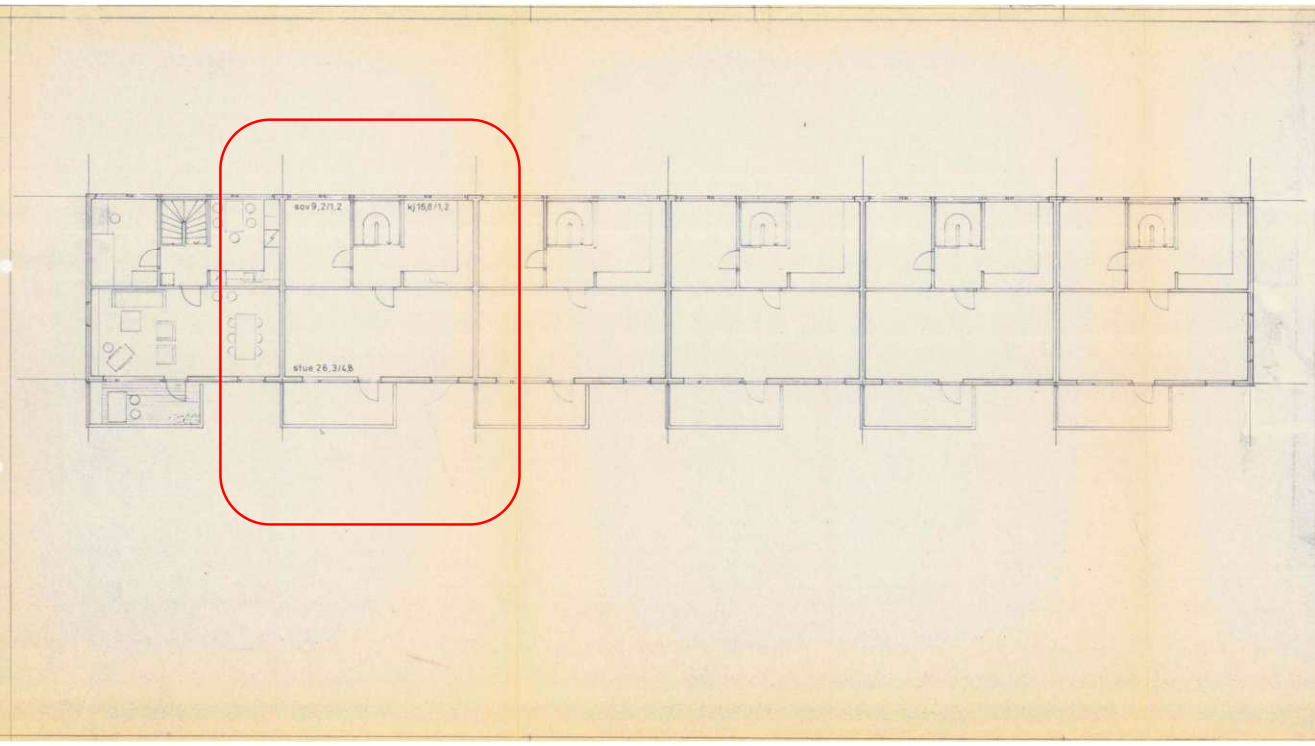
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

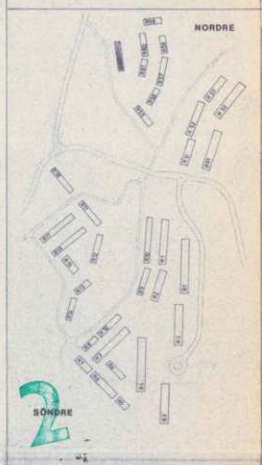
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WH7622

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



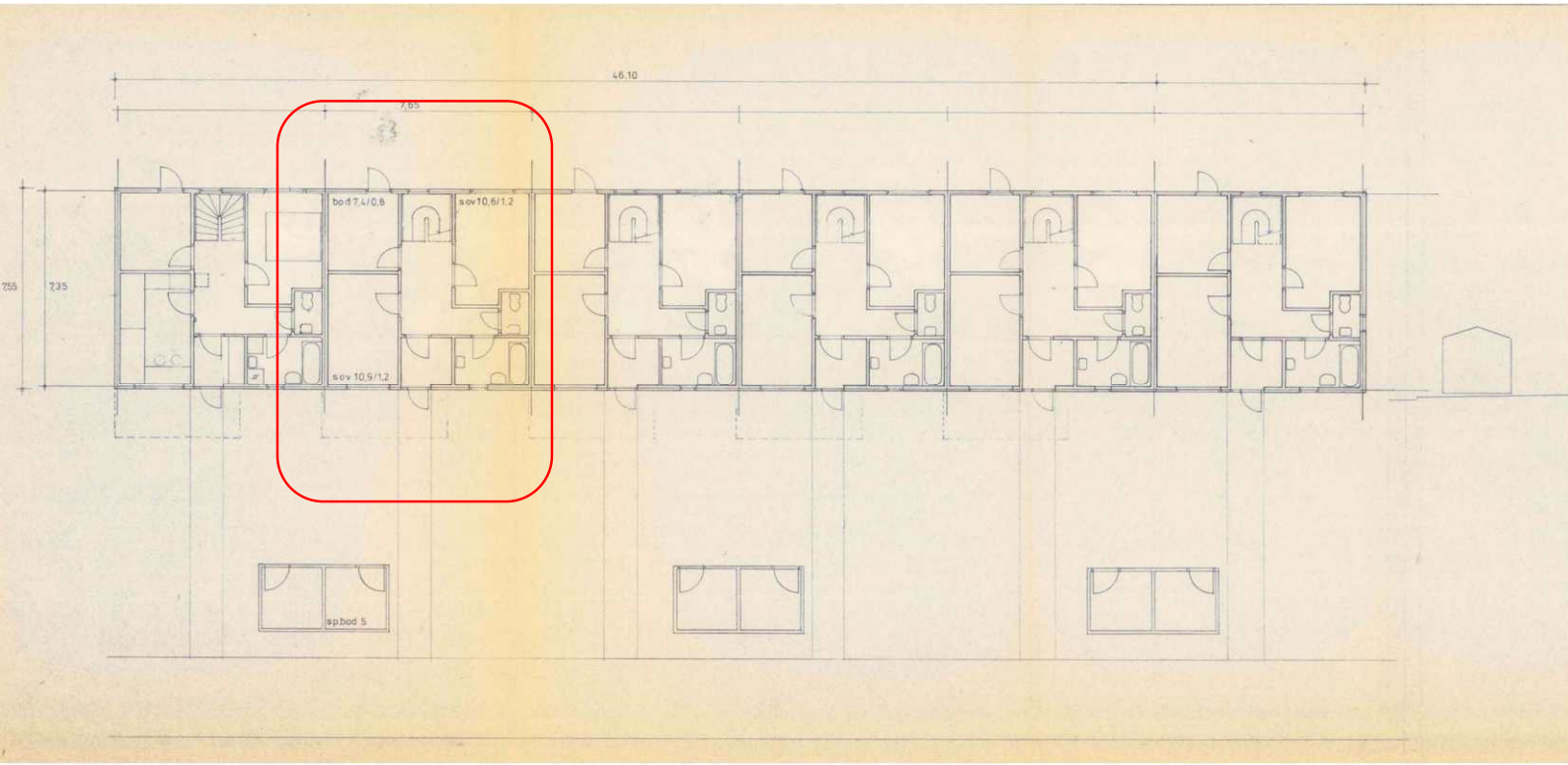


PLAN 2. ETG
TYPE 4RE

Dato 9.6.81
Sign.
M&J 1:100
Oppdragsnr.
Tegningsnr. 502 R62.012

OBOS
502 Nordre Åsgården R 62
503 Søndre Åsgården

A/S Arkitektkontoret 4 B
Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02/11 50 70


46.10
7,65
bod 7,4/0,8
sov 10,6/1,2
sov 10,9/1,2
7,35
sp.bod 5

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251397

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Esi Wombley	Jean Claude N. Kapinga

Gateadresse
Lusetjernveien 61

Poststed	Postnr
OSLO	1253

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 92411256

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251397

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251397

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251397

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251397

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Esi Wombley	ec13c818918142450210614cadca6c41651081d4	30.11.2025 13:33:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jean claude N. Kapinga	05a458aa1e26bb801882bc119d069b23c41e9661	30.11.2025 13:30:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251397

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251397 . Vår ref.: 0502-1-1065 Dato: 29.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsgården borettslag
Organisasjonsnr:	948253534
Andelseier:	Wombley, Jenny Esi
Medeier:	Kapinga, Jean Claude
Leilighetsnummer:	1065
Adresse:	Lusetjernveien 61, 1253 OSLO
Andelsnummer:	64
Gnr.	191
Bnr.	111

Borettsinnskudd: Kr. 173 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6597121.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplasser til eierskifte@obos.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldene prisliste. Enkelte andelseiere leier parkeringsplass. Andelseier er selv ansvarlig å melde fra om oppsigelse til styret, dette gjelder også ved salg av bolig. Energiavregning: Ja. Individuell avregning for varme og varmtvann (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.) Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS, oef@obos.no. Utbyggingsplan: Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Dokumentpakke for planlagt utbygging fås kjøpt ved henvendelse til styret og er forutsetning for utbygging. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Felleskostnader Kat1 og Kat12 (tilbygg) øker med 8% fra 1.1.26 av. Deretter øker felleskostnader med ytterliggere 5% hvert halvår til og med 1.1.28 grunnet rehabilitering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207524719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 461 335,00
Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207648523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	21 770 668,00
Innfrielsesdato:	30.10.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207848042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	3 881 361,00
Innfrielsesdato:	30.12.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 626,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	1 520,00	1 368,00 fra 01.01.2026
kollektivt bredbånd	523,00	
Felleskostnader	5 583,00	5 863,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	648,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 650,-
Annen formue:	13 792,-
Gjeld:	268 244,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207524719
Restsaldo:	14 266,21
Kapitalkostnader:	109,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207648523
Restsaldo:	212 509,25
Kapitalkostnader:	1 137,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207848042
Restsaldo:	37 896,56
Kapitalkostnader:	261,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 672,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Nordre Åsgården Borettslag org nr 948253534
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.06 med endringer
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.07, 25.05.09, 08.04.13, 30.04.20, 03.05.2022 og 11.04.23.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner kr 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 - 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(l) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor er det stilt vilkår som følger:

a) Følgende leiligheter: Nr. 1012 (2-roms), 1013 (2-roms) og
1011 (4-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet og kalles spesialleiligheter.

Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i en ordinær bolig.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt a).

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens § 4-12 erverve andelen uavhengig av punkt a).

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, el ler når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter

(1) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har likevel rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle

forpliktelser som andelseier overfor laget. Et slikt krav må framsettes innen rimelig tid etter salg av andel.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Juridiske eiere er ansvarlig for at leietaker er informert og har forstått borettslagets til enhver tid gjeldende regler.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. For montering av parabolantenner og lignende innretninger kan det fastsettes nærmere bestemmelser i husordensreglene. Andelseier plikter å følge disse og rette seg etter pålegg fra styret om å bringe forholdene i samsvar med disse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Andelseier må påse at ventilasjonsanlegget alltid er i drift. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte som ikke er tilpasset bygningens ventilasjonssystem.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr og er ansvarlig for å utføre tiltak for å utrydde skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier med egen hage, har ansvar for at trær og annen vegetasjon ikke er til skade eller urimelig plage for andre andelseiere eller borettslagets eiendom

(10) Ved oppsetting av nytt gjerde skal det søkes styret. Søknaden skal innholde tegning/beskrivelse av gjerdet og samtykke fra tilstøtende naboer.
Det er andelseiers ansvar å stå for vedlikehold og utskifting av sitt gjerde.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Borettslaget skal gi forhåndsvarsel med rimelig frist såfremt situasjonen tillater dette. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseiers erstatningsansvar omfatter også tap som følge av skade forårsaket av andelseiers inngrep i bygningskroppen, installasjoner i egenregi og forsømt forebygging, varsling eller bekjempelse av skadedyr.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(3) Viktig informasjon fra Styret formidles gjennom Vibbo. Rundskriv og informasjon gitt her tilsvarer protokollførte vedtak.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

vedtatt 18.05.06. Endret 03.05.07, 25.05.09, 20.04.16, 12.06.19 og 14.04.23.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy eller lignende skal ikke hensettes utenfor leiligheten.

1.2 Utgangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst. I blokkene plikter den som åpner inngangsdøren å vite hvem vedkommende åpner for.

1.3 Dører til fellesboder og garasjer skal alltid holdes låst.

1.4 Fellesbodene i oppgangene er tiltenkt sesong utstyr som ski, sykler etc. ikke langtidslagring av ting. Alt i fellesboden skal være merket med navn.

1.5 Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

1.6 Utegrill og bålpanne kan benyttes så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

1.7 Sykling og annen lek må ikke være til sjenanse for beboerne, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.

1.8 Fasadeendringer, samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret. Beplantning og inngjerding av fellesarealer er ikke tillatt.

1.9 Parabolantenner kan kun monteres etter skriftlig godkjenning fra styret, og skal til enhver tid være montert i henhold til plan og bygningsloven og i henhold til kommunale vedtekter.

1. Parabolantennens tallerken kan måle inntil 100 cm i diameter.
2. Antennen kan kun plasseres på beboerens balkong. Montering på tak eller på yttervegg er ikke tillatt, med unntak av vegg som ligger innenfor balkongen. Parabolantenne på balkong skal monteres slik at tallerkenen ikke stikker utenfor balkongens rekkverk, ei heller mer enn 50 cm over balkongens rekkverk. Antennen skal ikke monteres på en slik måte at den kan falle ned på bakken.
3. Rekkehus kan også plassere parabol i sin egen hage, dersom hagen er skjermet for innsyn. Montering i trær er ikke tillatt.
4. Tidligere oppsatte parabolantenner skal fjernes eller ettermonteres i henhold til punkt 1 og 2 eller 3.
5. Antenner må aldri monteres slik at de er til skade for, eller hindrer utsynet til andre. All skade/utgifter som oppstår i forbindelse med antenner er andelseier/beboers ansvar.

1.10 Tørking av tøy i friluft skal bare skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

1.11 Søppel skal pakkes godt inn slik at vi unngår søl og vond lukt i søppelhusene. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene eller andre fellesområder. Skjer dette vil det bli fjernet for beboers regning, minimum kr 500,-.

Større søppel må fjernes av den enkelte beboer.

1.12 Vannskader eller andre skader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av borettshaveren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun kobles til kaldtvannsledningen.

1.13 Beboerne har ansvar for å holde balkongkasser og hager i rimelig pen stand. Ved vanning av balkongkassene i blokkene må man ta hensyn til nabo under.

1.14 Ved bytte av kjøkkenventilator skal det kun monteres modeller som er beregnet for ekstern motor. Montering av apparatet skal utføres av kvalifisert montør. Det er ikke tillatt brukt ventilatorer med intern motor.

2. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET

2.1 Enhver plikter å påse at boenheten og balkong eller oppgang brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller er til sjenanse for andre beboere.
2.1.1 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften.
2.1.2 Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved aktivitet som medfører lukt, f.eks. røyking og matlaging på balkong eller i oppgang eller der lukt siver ut i oppgang fra leiligheter.
2.1.3 Beboer er ansvarlig for at besøkende utviser normal oppførsel og folkeskikk og at besøkende ikke forstyrrer andre beboere i oppgang eller nabohus ved å ringe på unødig.

2.2 Alle har krav på nattero i tidsrommet 23.00 - 06.00.
I dette tidsrommet må det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio. T.V., eller stereo-anlegg.

2.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring og støyende hagearbeid, bør unngås etter kl. 21.00 og i kirketiden på søn- og helligdager.

2.4 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

3.1 Anskaffelse av hund og katt skal meldes til styret, og erklæring om dyrehold skal undertegnes.

3.2 Dyreeier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regler for dyrehold, samt de alminnelige offentlige vedtekter for dyrehold.

3.3 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på borettslagets område.

3.4 Hunder og katter skal alltid føres i bånd av ansvarlig person på borettslagets område, samt holdes unna sandkasser og lekeplasser.

3.5 Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

4. BRUK AV FELLESVASKERI

4.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det.
Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet

4.2 Vaskeriet kan kun brukes i tidsrommet:
08.00 - 20.00 på hverdager
08.00 - 16.00 på lørdager
På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

4.3 Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på uketavle.
Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet.

4.4 Vinduer og dører skal lukkes og låses når du forlater vaskeriet.

5. BRUKSOVERLATING

5.1 Utleie eller annen overlating av bruken av leilighet skal godkjennes av styret før innflytning og være i henhold til vedtektene.

6. KJØRING/PARKERING

6.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Der bøtlegging ikke er tilstrekkelig vil beboer få skriftlig advarsel om brudd på husordensregler og kjøretøyet vil bli fjernet uten forvarsel på eiers bekostning. Unntak for forbud: syketransport, legebesøk, besøk av uføre, mat- og pakkelevering, flyttebil, drop-off der det er synlig aktivitet rundt kjøretøyet, maks 20 minutter.

6.2 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til barn som leker.

6.3 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak, uregistrerte biler eller annet søppel. Biler uten kjennemerke vil fjernes uten varsel. Styret kan beordre rydding for borettshaverens regning.

6.4 Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og større yrkesbiler på borettslagets område. Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett kjøretøy per parkeringsplass på borettslagets område. Dette inkluderer hensettelse av henger, skiboks o.l.

6.5. Parkeringsplasser

6.5.1 Alle parkeringsplasser er reservert for gjesteparkering eller tildelt andelseiere. Styret tildeler parkeringsplasser til andelseiere basert på venteliste.

6.5.2 Andelseiere som ikke har eller kun har én parkeringsplass/garasje kan sette seg opp på ventelisten. Andelseiere som ikke har plass fra før går foran andre i køen. Det er ikke tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser eller én parkeringsplass i tillegg til garasje

6.5.3 Styret holder kontroll på hvem som leier hvilke parkeringsplasser, og hvem som står på venteliste.

6.5.4 Retten til å benytte en parkeringsplass følger ikke leiligheten. Selges leiligheten blir

parkeringsplassen tildelt en beboer fra ventelisten. Nye eiere må sette seg på venteliste for å få tildelt plass.

6.5.5 Fremleie av parkeringsplass, uten utleie av boenhet, er ikke tillatt.

6.5.6 Det skal til enhver tid være minst tre plasser reservert for gjester på hver av parkeringsplassene. Gjesteplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboere

6.5.7 Opp til tre parkeringsplasser kan leies ut til bildelingsordninger. Styret har fullmakt til å inngå avtale med disse, basert på beboernes behov.

6.5.8 Styret har rett til å omfordele plasser:
- som er ubenyttet på mer enn tre måneder.
- hvis der er behov for dette grunnet funksjonshemninger
- ved behov for ladestasjoner.

6.6 Styret regulerer priser for etablering og leie av parkeringsplasser.

6.7 Det er kun tillatt å installere ladestasjoner som er tilpasset borettslagets anlegg i garasjene. Lading på vanlige stikkontakter er strengt forbudt.

7. ANSVAR

7.1 Borettshaveren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.
Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.

7.2 Borettslaget har ikke økonomisk ansvar for skader eller påløpte utgifter i forbindelse med håndheving av husordensreglene punkt 6.3.

8. DIVERSE

8.1 Alle saker som ønskes behandlet at styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8.2 En eventuell klage overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet lett kan løses. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

8.3 Styret kan innkalle til dugnad.

9. ENDRINGER OG TOLKNINGER

9.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som ved innflyttingen holder en hund/katt*) forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt*) måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers forpliktelser vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Vesentlig mislighold kan medføre salgspålegg etter borettslagslovens bestemmelser. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Antall: Kjønn:

Rase: Kjennetegn:

Oslo, den .....

.....
Andelseier

.....
Adresse

*) stryk det som ikke passer

G A R A S J E K O N T R A K T

MED NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Leiers navn :
Adresse :
Garasje nr. :
Leilighet nr. :

Undertegnede forplikter seg til å overholde nedenstående:

1. Garasjen skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse av denne.

2. Bortleie eller salg av garasjen må godkjennes av styret. Primært skal borettshavere ha forkjøpsrett eller leierett. Overdragelsespris/takst må godkjennes av styret i borettslaget.

3. Garasjeeierne må ved dugnad og/eller økonomisk være med å dele utgifter til vedlikehold og forbedringer på garasjeanlegget. Dette innebærer blant annet opplegg av elektrisk anlegg.

4. Garasjeeieren er personlig ansvarlig for skade som han påfører egen eller annen garasje.

5. Garasjeeieren er dessuten ansvarlig for skade eller tyverier fra andre biler eller garasjer som forårsakes av at han ikke har låst sin garasje.

6. Garasjeleien som skal dekke alle felles utgifter til drift, vedlikehold og forbedringer, er foreløpig fastsatt til kr. 200,- pr. måned. Leie blir å innkreve fra innflyttningsdagen og skal betales inn på borettslagets konto i OBOS. Styret i borettslaget forbeholder seg retten til å endre leien.

7. Denne kontrakt inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo, den _____

_____ _____

Leietaker

Nordre Åsgården BL
v / OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 502
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 18:00 og lukker 10. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/502

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Styrerommet i Nordåsveien 21.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen
8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging
9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer
10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak
Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0502 Nordre Åsgården Borettslag.pdf
2. 502 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

---

Sak 7

Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for garasjekomitéen foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Sak 8

Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styrets innstilling

Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Forslag til vedtak

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Sak 9

Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Forslag fremmet av:
Liv Marie Skaare Baden

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorenes tilstand i borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
*(*1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene,- tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt- reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.
(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

Forslag til vedtak

Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

Sak 10

Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): *« Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter»*

Nytt punkt 5.1 (10): *«Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»*

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

Forslag til vedtak

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- _ N/A
  Ikke funnet kandidat til styremedlem
- _ N/A_
  Ikke funnet kandidat til styremedlem

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

- Elin Volder Rutle
- Ruta Halvorsen

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

- Heidi Johansen
- Matthes Alpheis

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Gustav Hole

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

- Anne Mette Undlien

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra forrige årsmøte i april 2024. Merk at rapporten omfatter styreperioden, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden årsmøtet i april bestått av følgende medlemmer:
- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96 (ikke boende i Nordre Åsgården borettslag)
- Hans Henrik Hvoslef, nestleder, Nordåsveien 23A
- Anne Mette Undlien, Nordåsveien 31
- Knut Gustav Hole, Lusetjernveien 63
- Asife Ademaj, Nordåsveien 53. Gikk ut av styret da hun flyttet under høsten.

Varamedlemmer:
- Rastam Hajo, Lusetjernveien 89
- Matthes Alpheis, Lusetjernveien 87
- Dimitrii Bondarenko Griffin, Nordåsveien 21C - trakk seg fra vervet i mai.

Hans Henrik Hvoslef var delegat i OBOS generalforsamling.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige styremøter, med unntak av i sommerferien. I tillegg har styret hatt møter for å følge opp aktuelle saker når dette har vært nødvendig. Styret bruker en gruppe i Vibbo for å diskutere og forberede saker mellom møtene.

Hovedkanalen for kommunikasjon mellom styret og beboerne er Vibbo. Her publiseres nyhetsartikler når styret ønsker å informere, og det finnes også flere temaartikler med fast, nyttig informasjon om ulike emner for beboerne. Styret ønsker dialog med beboerne, og det oppfordres til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo.

Det har blitt utført vedlikeholdsarbeid gjennom hele året og i et større omfang enn hva som var tenkt da budsjettet for året ble satt opp.

Utført vedlikehold

Garasjer: Garasjekomiteen ved Vidar Johansen, Arben Mucollari, Tone Bjerved og Knut Hole (styrets representant) har satt fokus på vedlikehold av garasjene. Alle garasjetak er vasket. Firmaet IRB har forsterket grunnen ned mot skolen ved garasje 1 og 9 i Lusetjernveien. Karshusgarasjene er engasjert for å utføre service på garasjeportene. Det er etablert regnskap for garasjene, som vil fremgå av en note i årsregnskapet for fremtiden. Garasjekomiteen har startet prosessen med innhenting av pris for maling/beising av garasjene, med mål om å få gjort dette i løpet av 2025.

Ladestasjoner for elbil: Gjennom hele styreperioden har det blitt jobbet intenst med utfordringer knyttet til ladestasjonene. Det har vært svært krevende å få felles laderne 1 - 6 i Lusetjernveien tilbake i drift. Rekken av utfordringer har vært lang, men siste status er at disse laderne endelig er operative igjen. Det gjenstår å løse utfordringer som kommer som følge av utfasing av 2G-nettet, som innebærer at en rekke elbilladere i borettslaget må skiftes ut.

Radon: Som oppfølging radonmåling som ble gjennomført vinteren 2023/24, ble det installert 13 nye radonpumper i borettslaget. Vi er nå oppe i totalt 35 radonpumper. Det gjennomføres oppfølgingsmåling i de boligene hvor det ble installert nye radonpumper.

Lekeplasskontroll er lovpålagt for borettslag i Norge. Styret har nå engasjert selskapet Aktiv Areal AS for årlig kontroll av lekeplassene. Det ble påvist 9 avvik fordelt på ulike farekategorier i første lekeplasskontroll. Tiltak ble iverksatt umiddelbart etter gjennomført kontroll og alle avvik ble lukket innen fristen som var satt i rapporten.

Elektrisk arbeid: Det gjennomføres løpende vedlikehold på det elektriske anlegget i borettslaget, herunder ventilasjonsviftene som er plassert på takene. Det mest synlige tiltaket det siste året er montering av lys på trappen ned til gangveien ved Nordåsveien.

Diverse vedlikeholdsarbeider: Det har blitt utført mye annet nødvendig vedlikehold gjennom året. Dette har vært nødvendige utbedringer av vinduer, dører, rør, fasade, bommer, brannalarmanlegg med mere. Det merkes at borettslaget nærmer seg 40 år og det blir stadig mer som må utbedres og fornyes.

Nye leverandører:

Renhold: Fra desember blir oppgangene i blokkene vasket av renholdsbyrået Partneren AS. Bytte av leverandør har redusert den månedlige kostnaden for vasking med 58 %.

Energikartlegging: OBOS Prosjekt AS er engasjert for å gjennomføre energikartlegging av borettslaget. Energikartleggingen vil gi oss en grundig oversikt over mulige tiltak for energisparing og klimasmart rehabilitering.

Beboeraktiviteter:

I april mottok borettslaget et nabovarsel fra Bydel Søndre Nordstrand om planene for å bygge midlertidige omsorgsboliger på nabotomten ved barnehagen. En aksjonsgruppe ble raskt opprettet, og et beboermøte ble arrangert med blant annet bydelsdirektøren som deltaker. Flere beboere, personer med tilknytning til området og styret sendte inn sine merknader til nabovarselet. Styret engasjerte advokatfirmaet Dalan, som i to omganger utarbeidet merknader på borettslagets vegne. Etter saksbehandling i Plan- og bygningsetaten ble prosjektet skrinlagt.

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Inntektene består av innkrevde felleskostnader fra beboerne, samt salg av strøm til ladestasjoner for elbil og bruk av vaskeri. Sum inntekter er kr 7 505 700, som er tilnærmet likt med budsjett.

Driftskostnadene summeres til kr 6 751 600, som er kr 1 293 600 over budsjett. Den vesentligste delen av merforbruket henføres til poster under drift og vedlikehold, som det er redegjort for i avsnittet om styrets arbeid.

Etter finanskostnader er årets resultat negativt med kr 774 000.

Nærmere om inntektene:

- Innkrevde felleskostnader er kr 150 000 under budsjett. Dette skyldes at en tenkt økning i felleskostnadene fra 1. juli ved en inkurie ikke ble gjennomført.

Nærmere om kostnadene:

- Styrehonorar er kr 100 000 over budsjett. Dette skyldes at ekstern styreleder får utbetalt avtalt honorar månedlig, i stedet ved styreperiodens slutt som er det normale.
- Det ble utført vedlikehold for kr 2 144 000, som er kr 824 400 over budsjett. Sett i forhold til forbruk til vedlikehold de siste årene og det som var nødvendig å gjøre i 2024 er det en erkjennelse at budsjettet har blitt satt for lavt.

- Store poster som forsikringspremie (kr 580 000) og kommunale kostnader (kr 1 293 499) fortsetter å øke. Satsene var kommunisert tidlig fra forsikringsselskap og Oslo kommune, og dermed innabeidet i budsjett.
- Rentekostnadene ble kr 1 602 600, like under budsjett. Rentenivået var stabilt høyt gjennom året.

Budsjett 2025:

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1. januar som følge av det økte kostnadsnivået. Styret må likevel være tilbakeholdne med å sette i gang for mange vedlikeholdsaktiviteter da det er budsjettert med et lavere vedlikeholdsbudsjett enn hva som ble forbrukt i 2024. En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er helfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune. Det er videre budsjettert med ytterligere økning av forsikringspremie og kommunale kostnader.

4. Framtidsplaner

En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er fullfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune og vil være et grunnlag for saker som styret må ta stilling til i årene som kommer. Dette gjelder rehabilteringsprosjekter som utskifting av vinduer og balkongdører og mulig etterisolering, oppgradering av ventilasjonssystem og fornyelse av varmesystemet.

Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 437 637**	**2 658 603**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-773 916	347 595
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-372 289	-419 433
Endring øremerk. bankkto tidligere år		4 442	0
Innsk. øremerk. bankkto		-160 507	-149 128
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 302 270**	**-220 966**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 135 367**	**2 437 637**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 586 414	2 947 642
Kortsiktig gjeld	-451 047	-510 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 135 367**	**2 437 637**

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 249 072	8 628 259	7 404 000	7 870 789
Andre inntekter	3	256 627	130 744	80 000	460 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 505 699**	**8 759 003**	**7 484 000**	**8 330 789**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 225	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-123 589	-70 294	-50 000	-450 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 144 361	-1 628 500	-1 320 000	-1 595 000
Forsikringer		-579 815	-500 511	-551 000	-674 205
Kommunale avgifter	9	-1 293 371	-1 143 980	-1 286 000	-1 464 300
Energi/fyring	10	-329 935	-1 761 594	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-740 368	-698 225	-734 000	-763 000
Andre driftskostnader	11	-899 529	-767 334	-809 000	-712 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 751 617**	**-7 089 428**	**-5 458 000**	**-6 374 505**
DRIFTSRESULTAT		**754 082**	**1 669 576**	**2 026 000**	**1 956 284**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 619	68 183	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 602 617	-1 390 164	-1 650 000	-1 582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 527 998**	**-1 321 981**	**-1 630 000**	**-1 562 000**
ÅRSRESULTAT		**-773 916**	**347 595**	**396 000**	**394 284**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	347 595		
Fra opptjent egenkapital		-773 916	0		

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Garasjefond, øremerketmidler		309 963	149 591
Miljøbankkonto, øremerket		25 068	180 052
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 051 305**	**54 045 917**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 620	34 169
Forskuddsbetalte kostnader		23 914	30 155
Energiavregning	17	34 949	0
Driftskonto OBOS-banken		984 364	978 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken III		517 567	1 905 069
SUM OMLØPSMIDLER		**1 586 414**	**2 947 642**
SUM EIENDELER		**55 637 720**	**56 993 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		11 894 703	12 668 619
SUM EGENKAPITAL		**11 906 403**	**12 680 319**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 479 037	27 851 326
Borettsinnskudd	19	15 776 300	15 776 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	24 933	175 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 280 270**	**43 803 236**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		428 826	331 727
Skyldige offentlige avgifter	21	13 527	0
Påløpte renter		8 694	139 332
Påløpte avdrag		0	32 300
Annen kortsiktig gjeld		0	6 646
SUM KORTSIKTIG GJELD		**451 047**	**510 005**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 637 720**	**56 993 559**

Pantstillelse	22	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit Knut Gustav Hole Anne Mette Undlien

Hans Henrik Hvoslef

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 238 932
Kabel-TV	730 548
Garasjeleie	142 400
Trappevask	119 448
Leietillegg for påbygg	10 224
Parkeringsleie	4 700
Strøm motorvarmere	2 200
Eiendomsskatt	920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 249 372**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 249 072**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 844
Adm.gebyr	182
Ladestrøm	52 922
Vidrefakturerte kostader	15 620
Innskuddspensjon, sparedel	8 000
Miljøfond	175 609
Nøkler	450
SUM ANDRE INNTEKTER	**256 627**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-61 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 358
OBOS Prosjekt	-15 232
SUM KONSULENTHONORAR	**-123 589**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 411
Drift/vedlikehold VVS	-121 620
Drift/vedlikehold elektro	-376 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 205
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 648
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 019
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 144 361**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-921
Vann- og avløpsavgift	-887 491
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-402 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 293 371**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 715
Fjernvarme	0
Andre fyringskostnader	-194 220
SUM ENERGI / FYRING	**-329 935**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-78 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 066
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-5 440
Lyspærer og sikringer	-9 950
Vaktmestertjenester	-409 676
Vakthold	-15 240
Renhold ved firmaer	-261 963
Snørydding	-34 015
Andre fremmede tjenester	-32 027
Andre kontorkostnader	-6 732
Telefon/bredbånd	-2 251
Bank- og kortgebyr	-3 372
Velferdskostnader	-7 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-899 529**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 005
SUM FINANSINNTEKTER	**74 619**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 278 750
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 619
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 138
Renter på leverandørgjeld	-110
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 602 617**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1987	52 426 175
Avgang 1993	-232 000
SUM BYGNINGER	**52 194 175**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.191/bnr.111
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-112 499	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	12	150	1 800
Barne-og Ungdomssenteret på Holmlia	242	1 000	242 000
SUM AKSJER			**243 800**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-495 164
Fjernvarme	528 611
Avregning beboer	1 502
SUM ENERGIAVREGNING	**34 949**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2017	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-18 704 010	
Nedbetalt i år	218 506	
		-21 985 504
OBOS boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år		
Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	427 969	
Nedbetalt i år	50 863	
		-1 511 168
OBOS boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-2 585 285	
Nedbetalt i år	102 920	
		-3 982 365
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 479 037**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1987	-15 728 400
Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070	-47 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 776 300**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-24 933
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-24 933**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 527**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	27 479 037
TOTALT	**43 255 337**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
TOTALT	**53 472 474**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 502 **Selskapsnavn:** NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] _ N/A
- [ ] _ N/A_

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elin Volder Rutle
- [ ] Ruta Halvorsen

Valgkomitèmedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Heidi Johansen
- [ ] Matthes Alpheis

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Knut Gustav Hole

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Anne Mette Undlien

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948253534
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 18:00 til 10. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 7. april 2025, Styrerommet i Nordåsveien 21.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Godtgjørelse for garasjekomitéen foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

> **Forslag til vedtak:**

> Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styrets innstilling
Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Fremmet av: Liv Marie Skaare Baden

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorenes tilstand i

borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
*(*1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene,- tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt- reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.
(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): *« Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter»*

Nytt punkt 5.1 (10): *«Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»*

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunn-Tove Johansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunn-Tove Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ruta Halvorsen (31 stemmer)
Elin Volder Rutle (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ruta Halvorsen
Elin Volder Rutle

Valgkomitèmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Matthes Alpheis (30 stemmer)
Heidi Johansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Matthes Alpheis
Heidi Johansen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Gustav Hole (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Gustav Hole

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Mette Undlien (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Mette Undlien

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 502
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. oktober kl. 09:00 og lukker 25. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/502

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Mette Undlien og Gunn-Tove Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Revisjonsselskapet PwC har valgt å skille ut deler av sin virksomhet i et nytt revisjonsselskap – **PwC Assurance AS**. Det nye selskapet viderefører eksisterende avtaler og praksis med OBOS, inkludert fagpersoner, rutiner og prissetting. For å formelt velge ny revisor, må borettslaget gjennomføre valg i generalforsamling.

Styret har innhentet pristilbud fra tre aktører, og besluttet å legge frem **to alternativer** for generalforsamlingen:

1) PwC Assurance AS *(anbefalt)*

Esimert årlig pris	kr 11.644,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr. 0,-
Totalt første år	**kr 11.644,-**

2) BDO AS

Estimert årlig pris	kr 15.043,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr 2.000,-
Totalt første år	**kr 17.043,-**

EY er ikke tatt med som alternativ, grunnet høyere etableringskostnad og tidligere erfaringer med utfordrende prosesser.

Valget skjer med alminnelig flertall. Det alternativet som får **flest stemmer** og samtidig **over 50 % av de avgitte stemmene**, blir valgt som ny revisor.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger følgende revisor for Nordre Åsgården borettslag: **PwC Assurance AS**

Forslag til vedtak 1

PwC Assurance AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

Forslag til vedtak 2

BDO AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.10.25
Selskapsnummer: 502 **Selskapsnavn:** NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av protokollvitner

Anne Mette Undlien og Gunn-Tove Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av ny revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ PwC Assurance AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

☐ BDO AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948253534
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. oktober kl. 09:00 til 25. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Mette Undlien og Gunn-Tove Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av ny revisor

Revisjonsselskapet PwC har valgt å skille ut deler av sin virksomhet i et nytt revisjonsselskap – **PwC Assurance AS**. Det nye selskapet viderefører eksisterende avtaler og praksis med OBOS, inkludert fagpersoner, rutiner og prissetting. For å formelt velge ny revisor, må borettslaget gjennomføre valg i generalforsamling.

Styret har innhentet pristilbud fra tre aktører, og besluttet å legge frem **to alternativer** for generalforsamlingen:

1) PwC Assurance AS *(anbefalt)*

Esimert årlig pris	kr 11.644,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr. 0,-
Totalt første år	**kr 11.644,-**

2) BDO AS

Estimert årlig pris	kr 15.043,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr 2.000,-
Totalt første år	**kr 17.043,-**

EY er ikke tatt med som alternativ, grunnet høyere etableringskostnad og tidligere erfaringer med utfordrende prosesser.

Valget skjer med alminnelig flertall. Det alternativet som får **flest stemmer** og samtidig **over 50 % av de avgitte stemmene**, blir valgt som ny revisor.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger følgende revisor for Nordre Åsgården borettslag: **PwC Assurance AS**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
PwC Assurance AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
BDO AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **29**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	191/1 m.fl. rekke 62 Nordre Ås, Holmlia, felt 502	Journalnr.	81/2122
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	24.6.81
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder	A/S Arkitektkontoret 4 B, Fredensborgveien 11, Oslo 1.		

OHO/BH

Oslo, den 19. august 1982

1-2-3

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 14.7.82 på kartet og til ekspedisjon av 14.7.82. Kfr. vedlagte gjenpart.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Adkomsten må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:31.

Terrasser/balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap.44:2.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Skillevegger mellom leilighetene og yttervegger mot rekker som kommer nærmere hverandre enn 8 m må utføres minst B 30. Dette gjelder også for boder som er bygget sammen med leilighetene. Innvendig kledning må være minimum A 10.

Gruppe 5-6-7 må deles opp med brannvegg mot f.eks. rekke nr. 7.

Gruppe 56-57-58 må likeledes deles med brannvegg mot f.eks. 58.

Utvendige boder som kommer innen rekkehusbebyggelse nærmere enn 8 m kles innvendig A 10.

Brannvegger skal utføres murt eller støpt p.g.a. kravet til stabilitet.

Husbrannslanger skal monteres i samsvar med brannvesenets retningslinjer.

Oslo renholdsverk må kontaktes for å fastlegge omfanget av renovasjonen og de tekniske arrangementer med plassering av avfallsboder m.v.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
191/1 m.fl. rekke 62 ~~Nordre Ås, Holmlia, felt 502~~	81/2122	1-2-3

Slike frittliggende boder skal anmeldes særskilt.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69).

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Odd Hanche-Olsen

Skj. B 17 B

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 29.1.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Journalnr. 81/2122
Gnr.191, bnr.1 m.fl., nordre Ås, Holmlia, felt 502, rekke 62.

Arbeidets art
Avsluttende synsforretning
Nybygg. 26.1.1988

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder
AS Arkitektkont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Ole Morten Jahren, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772-Sentrum, 0106 Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	191/1 m.fl. R 62, Nordre Ås, Holmlia	Journalnr.	85/2105
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (81/2122)	Innlevert	30.4.85
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1		
Anmelder	A/S Flebuluft Oslo, Plogveien 3 B, 0679 OSLO 6		

OHO/BH

Oslo, den 4. juli 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Brannvesenets og helserådets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 29.5. og 17.6.85.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene.)

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Ventilasjonsanlegg (81/2122)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordre Ås, Holmlia, R. 62	Gnr.191, bnr.1 m.fl.	85/2105

Byggherre

OBOS
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

~~xxxxxxxxx~~ Anmelder

AS Flebuluft Oslo
Plogveien 3 B

0679 OSLO 6

AS/lw

Dato 20.4.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	191/1 m.fl. rekke 62 , felt 502 Nordre Ås, Holmlia ,	Journalnr.	81/2122
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	24.6.81
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Anmelder	A/S Ark.kontoret 4 B, Fredensborgveien 11, Oslo 1		

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

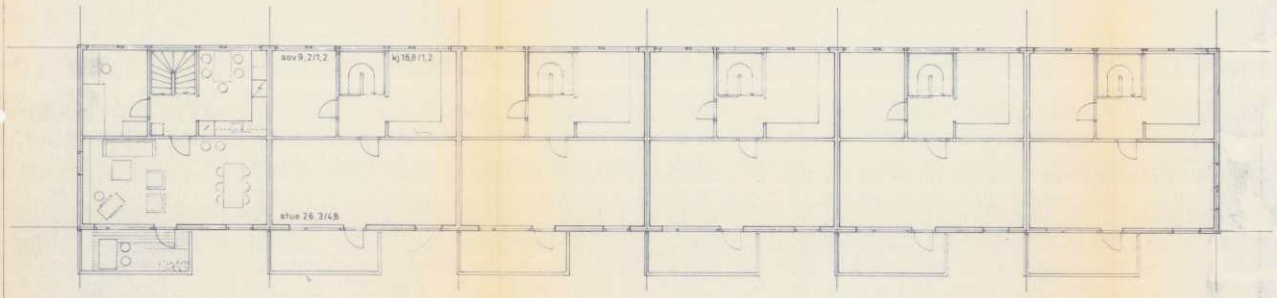
Jar. 19/8-82
Sendes oppmålingsvesenet

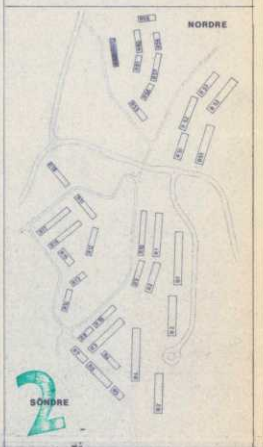
SEND BYGGETILLATELSE 28/3.85 RW

Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 1/4-85 Azl 8.3.85 kp

Meldt GAB F 11/4-85. T. Pg.

Tegn. s. Grøner a/s 27/3.85 BS



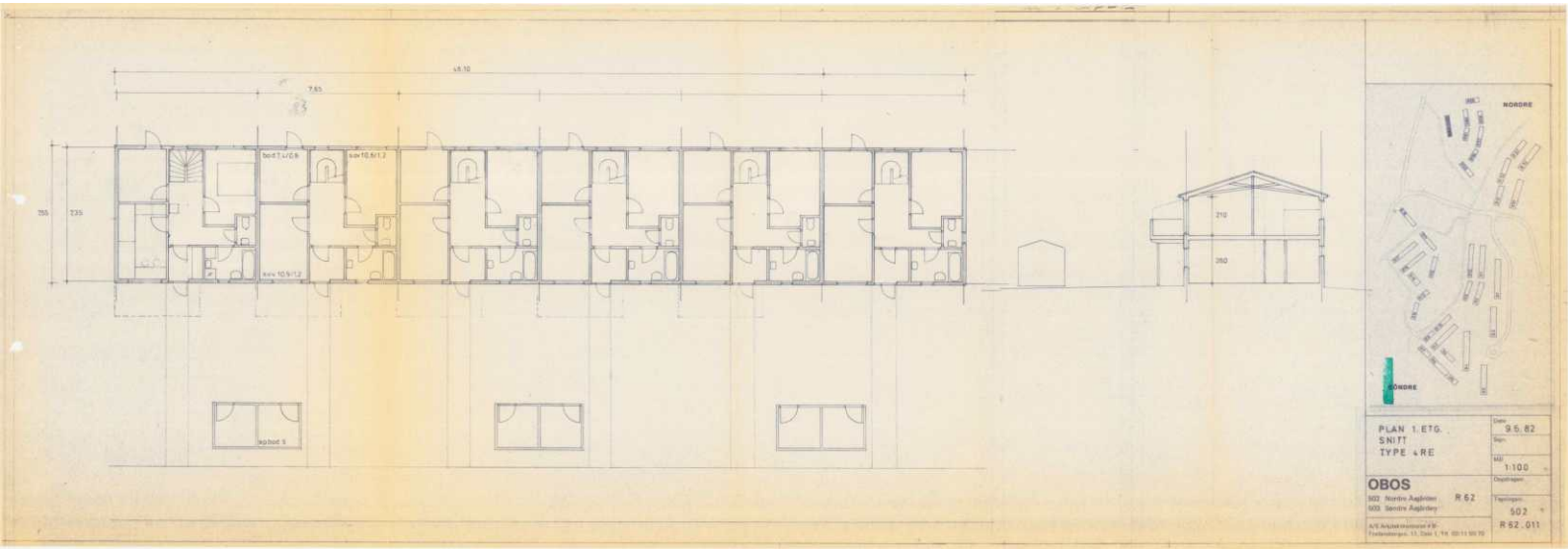


PLAN 2.ETG
TYPE 4RE

Dato 9.6.81
Sign.
Mål 1:100
Oppdragsnr.
Tegningsnr. 502 R62.012

OBOS
502 Nordre Åsgården R 62
503 Søndre Åsgården

A/S Arkitektkontoret 4 B
Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02/11 80 70



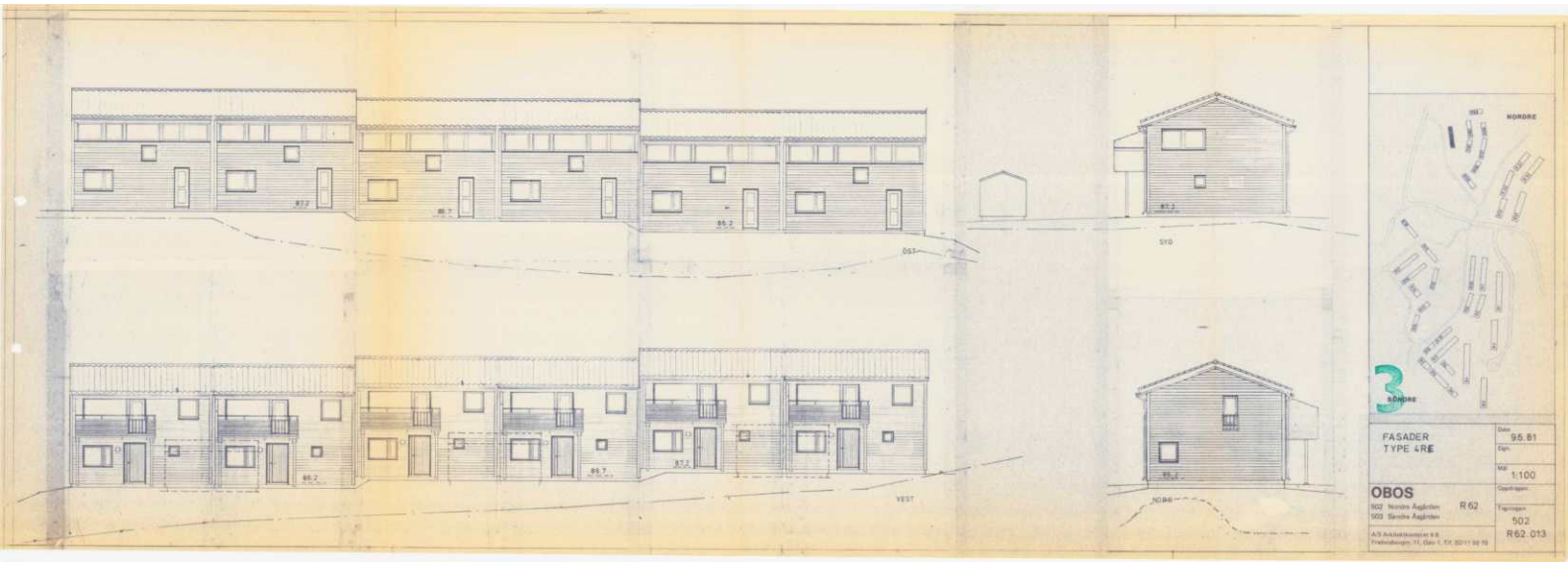
PLAN 1. ETG.
SNITT
TYPE 4RE

Dato: 9.5.82
Sign.:
M/l: 1:100
Dagbl.nr.:
Tegningsnr.: 502 R 52.011

OBOS

502 Nordre Aagården R 52
503 Søndre Aagården

A/S Arkitektkontoret FB
Trelastgaten 13, Oslo 1, Tlf. (02) 11 93 70



FASADER
TYPE 4RE

Dato: 95.81
Sign.:
Mål: 1:100
Oppdr.kjenn.:
Tegningsnr.: 502 R62.013

OBOS
502 Nordre Åsgården
503 Søndre Åsgården
R 62

A/S Arkitektkontoret Aas
Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02-11 99 10

Oslo

V270999

Nordåsveien 25-65, Lusetjernveien 59-121, Bjørn Bondesvei 17-151 og Nordåsveien 74-156 Mindre vesentlig enring av regulerings- og bebyggelsesplan.

Vedtaksdato: 27.09.1999
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199606404
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2557, 640496

Dokumentet består av 4 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

Vedt 27.09.99(S-2557) (se også S-2602)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 191 BNR 1 M.V. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA, REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE

Endringer med uthevet skrift

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsel
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350 - 400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,4 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
For feltene A, B, C, E og F gjelder:
Hver enkelt bolig kan tilbygges maks. 40 m2 bruksareal i maks. 2 etasjer innenfor grense for bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-9918/-19, datert 20.09.99. Tilbygg skal være i henhold til en av seks typer; 3RD, 4RA, 4RC, 4RD, 4RE, 4RF som vist på vedlagte tegninger over Søndre og Nordre Åsgården Borettslag, utarbeidet av Terjesen & Kjellstad AS Arkitekter MNAL, datert 30.01.96, revidert 20.06.97.
Tilbygg tillates på begge sider av hver enkelt bolig. Tilbygg i øverste etasje tillates kun i halve fasadelengden på hver enkelt bolig. Det kan ikke tilbygges kun i 2. etasje. Hver enkelt bolig kan utvides i henhold til tegninger til maks. 2,4 alternativt 3,0 meter i dybden på hver side (øst og vest). De husrekkene som ligger i skrånende terreng og har kjeller, tillates utvidet maks. 2,4 meter i underetasje inn mot terreng (øst) i hele husets fasadelengde, og med 3 meter ut mot vest i hele fasadelengden. Terrasser og/eller verandaer tillates utvidet til 2,4 alternativt 3 meters dybde i begge etasjer i henhold til tegninger for hver enkelt hustype. Der det i henhold til tegninger for hver enkelt hustype tillates tilbygg i gavl, kan dette være 1,5, 2, 2,5 eller 3 meter dypt i en eller to etasjer. Det kan ikke utvides både i gavl og på front eller bakfasader. Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om forholdene ligger til rette for utvidelse i gavl. Alle tilbygg i to etasjer skal ha saltak på tvers av husets lengderetning. Tilbygg i en etasje på samme side som eksisterende bod skal ha saltak, øvrige tilbygg i en etasje skal ha pulttak. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i to etasjer skal ha saltak i samme høyde, vinkel og retning som eksisterende bygning. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i en etasje skal ha pulttak.
Tilbyggene skal ha farger, materialer, detaljer, dører og vinduer som eksisterende bygninger.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(a) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune. Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger

a) Barnehager/barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(a) ute og 30 dB(a) inne.

b) Skoler
I
Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt.
II
Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.

c) Sykehjem
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr. ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr. pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.

d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U=0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til frområdene.

§ 10. Felles avkjørsler
Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage). Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal
Felles areal 1 er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A9). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 01) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal III er felles for tomter for offentlig bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole og idretts/svømmehall) skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt. For forsamlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
Det kreves ikke endret bebyggelsesplan for hele reguleringsområdet for tilbygg i feltene A, B, C, E og F som vist på kart ØIP-9918/-19, datert 20.09.1999.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslovens med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon også i anleggstiden.

Oslo

S-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås Øst i Holmlia.Boliger,Offentlige bygninger, industri/kontor,forretning,landbruksområder,friområder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101677
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182, V160782, V040500, V030590, V270999

Dokumentet består av 3 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

Se endret reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.
Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger
a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
b) Skoler.
I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.
c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 10. Felles avkjørsler.
- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.
- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A) For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk i:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Lusetjernveien 61

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åstun Linje 19N, 79, 80E	3 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.4 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	5 min 0.4 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.5 km
Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	4 min
Coop Prix Holmlia	9 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

Holmlia Kjøpesenter	11 min
Apotek 1 Holmlia	11 min
Holmlia Vinmonopol	10 min

SPORT

Holmlia idrettspark	3 min
Lusetjern skole	4 min
Holmlia Bad	8 min
Lia Trening	11 min

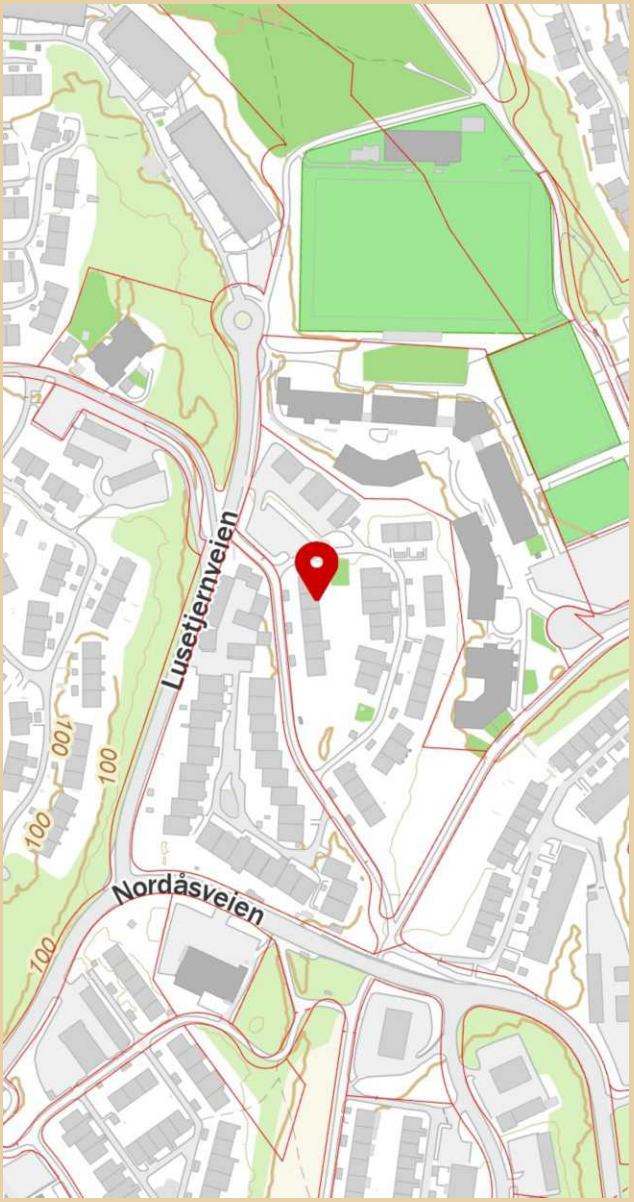
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Lusetjernveien 61, 1253 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 111, andelsnr. 64 i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251397

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
