

# Hans Nielsen Hauges gate 40

SØYLEGÅRDEN/ØVRE TORSHOV

notar



Prisantydning Kr. 3 600 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 38/47 kvm  
Megler Michelle Monsen Sveen Tlf 950 54 592

NOTAR.NO

notar



# Hans Nielsen Hauges gate 40

Spennende oppussingsobjekt i populære  
Søylegården! Luftig og gjennomgående 1-roms.  
Lave felleskost. Nærhet til "alt".

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 40
	0481 OSLO
Prisantydning	Kr 3 600 000,-
Fellesgjeld	Kr 39 341,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 657 737,-
Fellesutgifter	Kr 2 707,-
BRA-i/BRA Total	38/47 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1927
Soverom	0
Etasje	2

Velkommen til Hans Nielsen hauges gate 40 - Lys og gjennomgående 1-roms oppussingsobjekt med svært attraktiv beliggenhet i vakre og historiske Søylegården. Leiligheten byr på generøs takhøyde, luftig romfølelse og store vindusflater. Det er antatt mulig å flytte kjøkkenet ut i stuen for å etablere et soverom. Leiligheten ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket til i en av Torshovs fineste bygårder.

- Luftig og gjennomgående planløsning
- Mulighet for 2-roms
- Generøs takhøyde på 2,74m
- Pipeløp m/mulighet for peis
- Ingen dok.avgift
- Lave felleskostander m/internett inkl.
- Rikelig med lagring i 2 boder på totalt 9m<sup>2</sup>
- Fantastisk bakgård
- Perfekt førstegangskjøp
- Ettertraktet beliggenhet med nærhet til alt

Her har du en flott mulighet til å skape ditt eget drømmehjem!

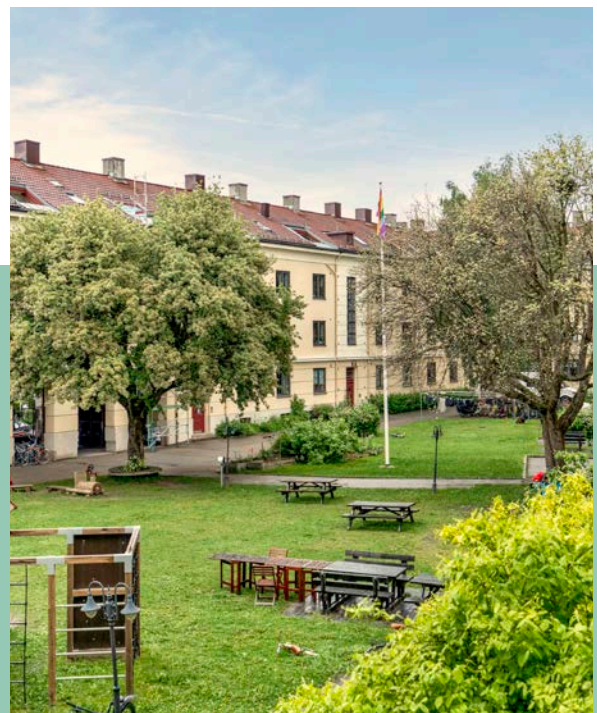
## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



## Michelle Monsen Sveen

Eiendomsmeglerfullmektig  
950 54 592 / michelle@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	127

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

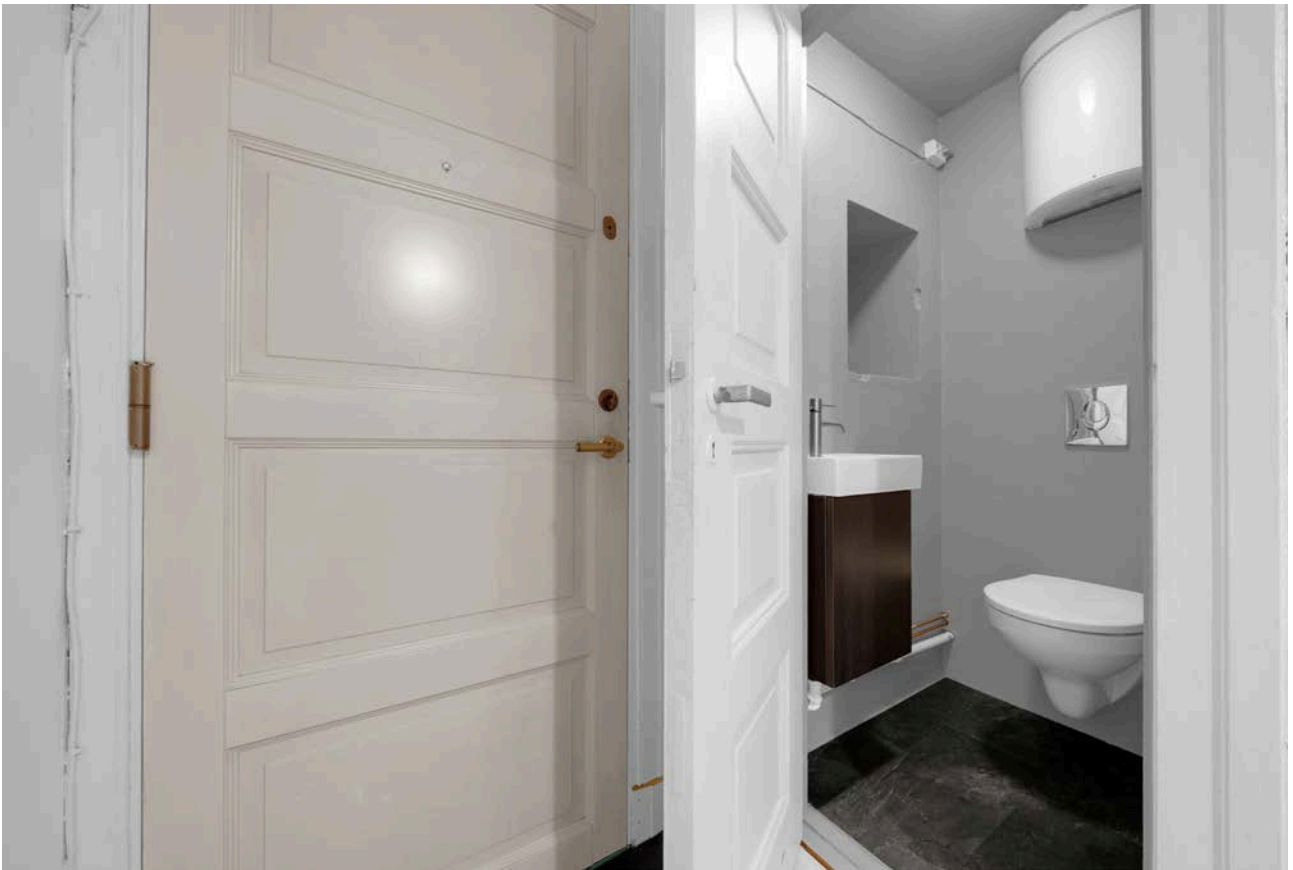
**Salgs-  
garanti**

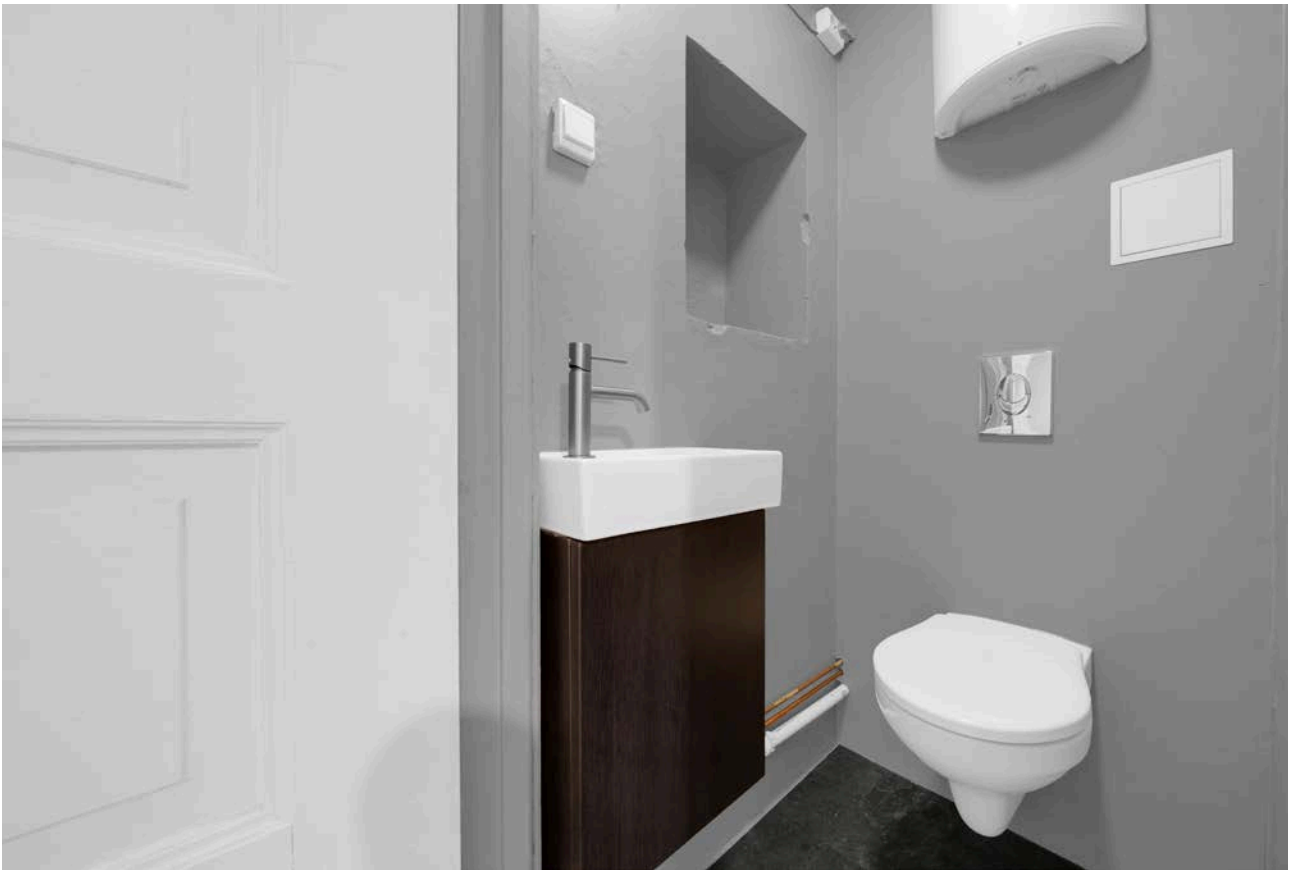
Ingen salg  
Ingen regning



















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i historiske Søylegården, på toppen av Torshov. Her bor du sentralt, med kort vei til butikker, serveringssteder og et bredt utvalg av tjenester, samtidig som nabolaget oppleves rolig og godt egnet for barnefamilier. Offentlig transport er lett tilgjengelig i nærheten.

I nærheten finner du flere flotte grøntområder og parker, som Torshovparken og Muselunden. Akerselva ligger kun en kort spasertur unna, med fine tur- og sykkelstier som strekker seg fra sentrum og helt opp til marka og Maridalsvannet. For den turglade er Grefsenkollen et populært mål, med både alpinbakke og gode muligheter for turer og langrenn.

Det er gode muligheter for aktivitet i området. Torshovparken brukes til aking om vinteren, mens den om sommeren byr på blant annet sandvolleyball og basketball. I forlengelsen av parken ligger Lilleborgbanen, som tilbyr fasiliteter som fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisbaner og minigolf.

Storo Storsenter ligger i kort gangavstand og tilbyr et stort utvalg av butikker, dagligvarer, servicetilbud og vinmonopol. Også Sandaker senter er lett tilgjengelig, med blant annet dagligvarebutikk og vinmonopol. I nærheten av Storo finner du dessuten en moderne kino med flere saler, inkludert IMAX, som gir en førsteklasses filmopplevelse.

Det er også kort vei til flere videregående skoler og høyere utdanningsinstitusjoner, som BI, Kunsthøgskolen, Arkitektøgskolen, Westerdals og OsloMet, alle lett tilgjengelig til fots eller på sykkel.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

17-0090/25

### SELGER

Toril Marie Grindbakken

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 224, bruksnummer 201, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 24 i Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II med orgnr.: 850 200 122 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Ikke angitt

### INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Festet tomt på 395 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Fellestomten er opparbeidet med interne asfalterte gang- og adkomstarealer, plenarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer mellom bygningsmassen. Eiendommen fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt, med grønt preg og skjermede gårdsrom. Felles utearealer består hovedsakelig av gressplen, prydbusker, trær og opparbeidede sosiale soner med benker og lekeplassutstyr. Det er etablert leke- og oppholdsarealer for barn med huskestativ, klatreapparater og lekehus på støtdempende underlag/plen. Videre er det tilrettelagt for sykkelparkering i gårdsrommet. Bygningsmassen er oppført rundt et større indre gårdsrom som gir et skjermet og rolig bomiljø med begrenset gjennomgangstrafikk. Adkomst til bygningene skjer via portrom og interne gangarealer med fast dekke. Tomten fremstår som relativt flat og funksjonelt opparbeidet med gode interne ferdselsforhold og grønne fellesområder som bidrar til et attraktivt bomiljø.

### ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 225 308,-

### FESTEKONTRAKT DATERT

01.11.1951.

## FESTETID

Hjemmelshaver til grunn er: Oslo kommune.

Hjemmelshaver til festet er: Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II.

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til hus/fritidshus som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester). Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med huset/fritidseiendommen på festetomten. Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

Bortfester: Oslo kommune

Årlig festeavgift (2025): Kr. 225 308,-.

Festetiden begynte ihht. original festekontrakt å løpe fra 01.11.1951 med festetid på 70 år. Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021.

Festeavgiften gjelder for hele borettslaget. Den enkelte andelseier dekker sin forholdsmessige andel av avgiften gjennom de månedlige felleskostnadene.

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 08.05.2026. utført av Christian Amundsen.

## BYGGEÅR

1927

## BYGGEMÅTE

Bygningsmassen består av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1927. Bygget har tidstypisk arkitektur fra oppføringsperioden, med murkonstruksjon, pussede fasader og markerte fasadedetaljer.

Yttervegger er utført som murkonstruksjon med pussede og malte fasadeoverflater.

Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein.

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1987. Eiendommen har en brannklassifisert entrédør av ukjent alder.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran ble observert på kjøkkenet og toalettrom.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i støpejern og plast. Det er tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er to eldre varmtvannsberedere på ca. 120 liter. En av berederne er fra tidlig 2000-tall, mens den andre er eldre. En er plassert under kjøkkenbenken og den andre er montert delvis innbygget i veggkonstruksjonen på toalettrommet. Begge er tilkoblet via ordinær stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget har en hovedsikring på 40 amp og 4 kurser. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Abmas AS for arbeider utført i

leiligheten den 15.01.2013.

- Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert omfattende slitasje og skader på overflater. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.  
Konsekvens/tiltak: Overflater må oppgraderes for å oppnå en funksjonell, estetisk og bygningsmessig standard.  
kostnadsestimat: Kr. 20 000-100 000,-

- Våtrom - 2.etasje > Annet våtrom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
kostnadsestimat: Kr. 200 000-500 000,-

- Kjøkken - 2.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkenet fremstår med høy slitasjegrad og registrerte skader på overflater.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre omfattende utbedringer og oppgraderinger av kjøkkeninnredningen, eventuelt full utskiftning.  
kostnadsestimat: Kr. 20 000-100 000,-

- Spesialrom - 2.etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik:  
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Overflater bærer preg av høy slitasje med omfattende skader.  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
- Varmtvannsberederen er ikke montert forskriftsmessig, og plasseringen vurderes å medføre økt risiko for lekkasjeskader og branntekniske konsekvenser ved eventuell feil eller havari.  
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og innredning. Slitte og skadede overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et hygienisk og funksjonelt rom. Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Varmtvannsberederen bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter, og plasseringen bør vurderes for å redusere risiko for lekkasjeskader og branntekniske konsekvenser ved feil eller havari.  
kostnadsestimat: kr. 20 000-100 000,-

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Det observeres irring på kobberrør.  
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.  
- Vanninstallasjonene på kjøkkenet er ikke tilkoblet lekkasjesikring med vannstopper.  
Konsekvens/tiltak: Det er registrert flere avvik ved anlegget, samtidig som alder tilsier at rørsystemet nærmer seg forventet teknisk levetid. På bakgrunn av dette anbefales det å få utført en grundig VVS-teknisk kontroll av anlegget for å kartlegge tilstand, funksjon og eventuelt behov for utskiftning eller rehabilitering. Oppgitt kostnadsestimat i rapporten omfatter kun kostnader knyttet til selve kontrollen og ikke eventuelle utbedringstiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for plutselige lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.  
kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak: Det er registrert flere avvik ved anlegget, samtidig som alder tilsier at rørsystemet nærmer seg forventet teknisk levetid. På bakgrunn av dette

anbefales det å få utført en grundig VVS-teknisk kontroll av anlegget for å kartlegge tilstand, funksjon og eventuelt behov for utskiftning eller rehabilitering. Oppgitt kostnadsestimat i rapporten omfatter kun kostnader knyttet til selve kontrollen og ikke eventuelle utbedringstiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for plutselige lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak: I borettslag er det andelseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene. Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å forhindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risikoen for varmetap, trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved å oppgradere til nyere vinduer kan man også oppnå bedre energieffektivitet og lavere energikostnader.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: Døren bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak: I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

#### - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørene bærer preg av elde og slitasje.

- To av dørene var demontert på befaring.

Konsekvens/tiltak: Eksisterende dører vurderes å være av eldre type fra byggeåret. Dersom det er ønskelig å bevare de originale dørene, anbefales overflatebehandling og nødvendig justering/reparasjon for å forbedre funksjon og estetisk uttrykk. Eventuelle demonterte dører bør monteres dersom de finnes for å opprettholde rommenes opprinnelige bruksegenskaper.

#### - Våtrom - 2.etasje > Annet våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

· Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med etablering av nytt og forskriftsmessig våtrom. Dusjkabinettet anbefales demontert, og overflater samt veggkonstruksjonen mellom toalettrommet og dusjsonen bør kontrolleres nærmere for eventuell fuktpåvirkning. Det bemerkes samtidig at varmtvannsbereider er plassert i tilknytning til samme vegg uten registrert lekkasjesikring, noe som øker risiko for fukt og lekkasjeskader.

#### - Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator mangler deksel

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan

gjennomføres. Dersom ventilator ikke skiftes ut må deksel ettermonteres.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsforholdene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

- Det er påvist avvik ifm innebygging og understøttelsen av tanken.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra noen av tankene.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberederne i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann. Det bør etableres tilfredsstillende understøttelse og avrenning eller lekkasjesikring for begge berederne for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje. Berederne har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Utskifting bør vurderes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2013:

· Det er fremlagt samsvarserklæring fra Abmas AS for diverse arbeider utført i leiligheten den 15.01.2013.

1987:

· Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1987.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, offentlig bygning, friområde, spesialområde, bevaring, forretning, kontor m.m. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255-reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015-Oslo mot 2020 - Smart, trygg og grønn). Boligen omfattes også av reguleringsplan S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett.

Gjeldene kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo). Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se [byantikvaren.oslo.kommune.no](http://byantikvaren.oslo.kommune.no).

Pågående byggesaker:

202508260 - Knud Graahs gate 5 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring. Søknad i ettertid. Siste dok. 05.02.2026

202512199 - Hans Nielsen Hauges gate 36 B - etablering av dør mellom leiligheter, endring i bærekonstruksjon og nytt soilrør. Siste dok. 11.03.2026

202504611 - Kyrre Grepps gate 10 - bruksendring av loft til rom for varig opphold og fasadeendring. Siste dok. 30.03.2026

202522315 - Hans Nielsen Hauges plass 7 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Siste dok. 16.03.2026

202514578 - Hans Nielsen Hauges plass 5 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Siste dok. 17.04.2026

202604202 - Nordkappgata 2 - bruksendring av bod på loft til bolig og fasadeendringer - H0301. Siste dok. 04.05.2026

202517257 - Nordkappgata 2 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Siste dok. 17.03.2026

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

#### **OPPVARMING**

Boligen har elektrisk oppvarming.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

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

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/mopeder.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Bruksoverlating av hele boligen er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for vaaningshus fra 1924.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/

ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens planløsning i boligen.

#### **RADONMÅLING**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggeteknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie. I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, separat kjøkken, toalettrom, annet våtrom og kott. I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller på totalt ca. 9m<sup>2</sup>, samt tilgang til bruk av borrettslagets sykkelparkering, fellesvaskeri og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen.

#### **STANDARD**

##### **Entré**

Romslig entré med god plass til oppbevaring og oppheng av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til både toalettrom, separat kjøkken, og soverom. Det er montert dørcalling på vegg ved inngangsdør.

##### **Stue**

Lys og luftig stue med en praktisk utforming som gjør det svært enkelt å innrede. Det er rikelig med lysinnslipp fra store vindusflater, som i kombinasjon med leiligheten generøse takhøyde skaper en luftig romfølelse. Det er god plass til å innrede med sofagruppe/sovesofa, spisestue og øvrig møblement.

##### **Kjøkken**

Kjøkkenet har en eldre og enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er utstyrt med en heldekkende oppvaskum i rustfritt stål med blandebatteri, og veggflatene over benken er kledd med kjøkkenplater. Det er montert en frittstående komfyr og en veggmontert ventilator med kullfilter. Det er avsatt plass for øvrige hvitevarer. Kjøkkenet er etablert i en åpen romløsning hvor det også er innredet et dusjkabinett i en egen nisje. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

##### **Toalettrom**

Toalettrommet har adkomst fra entréen. Gulvet er belagt med laminat, veggene består av malte betongflater og himlingen har malte plater. Rommet er innredet med en mindre servantseksjon med underskap og ettgreps blandebatteri, samt et vegghengt toalett med innebygget sistene. En varmtvannsbereder er plassert over toalettet og er delvis innbygget i veggkonstruksjonen.

##### **Annet våtrom**

Leiligheten har ikke et bad som eget våtrom. Dusjløsningen består av et frittstående dusjkabinett plassert i en nisje på kjøkkenet. Det er ikke registrert sluk i området, og avløpet fra dusjkabinettet er ført til det tilstøtende toalettrommet.

##### **Innvendige overflater**

Gulv: Ulike typer laminat, korkvinyl og furugulv.

Vegger: Vegger i betong, kledd med plater/panel, og malt strietapet.  
Himling: Malte plater. Høyden under tak i stuen er målt til 2,74 m.

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 38 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 47 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue, kjøkken, annet våtrom, toalettrom og kott

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> 2 kjellerboder

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Fellesarealene på eiendommen består av asfalterte gang- og adkomstarealer, plenarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer mellom bygningsmassen.

Det inkluderer gressplen, prydbusker, trær, sosiale soner med benker og lekeplassutstyr. Det er også etablert leke- og oppholdsarealer for barn med huskestativ, klatreapparater og lekehus på støtdempende underlag/plen. Videre er det tilrettelagt for sykkelparkering i gårdsrommet.

Bygningsmassen er oppført rundt et større indre gårdsrom som gir et skjermet og rolig bomiljø med begrenset gjennomgangstrafikk. Adkomst til bygningene skjer via portrom og interne gangarealer med fast dekke. Tomten fremstår som relativt flat og funksjonelt opparbeidet med gode interne ferdselsforhold og grønne fellesområder.

Bodene er en del av boligselskapets fellesarealer og eies ikke av den enkelte beboer. Megler er ikke kjent med at det foreligger skriftlig bruksrett og det må derfor tas høyde for at styret forvalter fellesarealene og kan omdisponere bruken og sette regler for hva som kan oppbevares f.eks av hensyn til brannsikkerhet.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Andelen disponerer to kjellerboder, hvorav den ene er målt til ca. 8 m<sup>2</sup> og den andre til ca. 0,7 m<sup>2</sup>.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 600 000,-

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

##### FELLESKOSTNADER

Kr. 2 707,-/mnd

##### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Internett, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, forretningsførerhonorar, renter og avdrag fellesgjeld, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

- Felleskostnader: kr. 2 235,-

- Bredbåndsavgift: kr. 151,-

- Renter og avdrag: kr. 321,-

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 018 517,- som primærbolig for 2024

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 074 068,- som sekundærbolig for 2024

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

##### OMKOSTNINGER

kr. 3 600 000,- (Prisantydning)

kr. 39 341,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 639 341,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 657 737,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/224/201:

12.04.1956 - Dokumentnr: 405908 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Meglere kommentar: Borettslagets fester tomt av Oslo kommune. Festetiden begynte ihht. original festekontrakt å løpe fra 01.11.1951 med festetid på 70 år. Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021. Festeavgiften gjelder for hele borettslaget. Den enkelte andelseier dekker sin forholdsmessige andel av avgiften gjennom de månedlige felleskostnadene. Se punkt tomteforhold for mer informasjon.

24.11.1925 - Dokumentnr: 993704 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.12.1925 - Dokumentnr: 900907 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

Begrensing i råderett vedr. salg til private før Oslo vann- og kloakkvesen har tgl nødv. erk. om vann/kloakk.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1925 - Dokumentnr: 993705 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.04.1956 - Dokumentnr: 405908 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

03.12.1841 - Dokumentnr: 900045 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

04.03.1924 - Dokumentnr: 900197 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:80

04.03.1924 - Dokumentnr: 900212 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:237

04.03.1924 - Dokumentnr: 900213 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:238

27.03.1924 - Dokumentnr: 900301 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:102

27.03.1924 - Dokumentnr: 900303 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:103

27.03.1924 - Dokumentnr: 900305 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:104

27.03.1924 - Dokumentnr: 900309 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:197

27.03.1924 - Dokumentnr: 900311 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:198

27.03.1924 - Dokumentnr: 900313 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:199

27.03.1924 - Dokumentnr: 900315 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:200

27.03.1924 - Dokumentnr: 900316 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:202

27.03.1924 - Dokumentnr: 900318 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:228

27.03.1924 - Dokumentnr: 900319 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:229

27.03.1924 - Dokumentnr: 900320 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:230

27.03.1924 - Dokumentnr: 900321 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:231

27.03.1924 - Dokumentnr: 900322 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:232

27.03.1924 - Dokumentnr: 900323 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:233

27.03.1924 - Dokumentnr: 900324 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:234

27.03.1924 - Dokumentnr: 900325 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:235

27.03.1924 - Dokumentnr: 900326 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:239

27.03.1924 - Dokumentnr: 900327 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:240

27.03.1924 - Dokumentnr: 900328 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:241

27.03.1924 - Dokumentnr: 900329 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:242

01.04.1924 - Dokumentnr: 900370 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:191

#### **GRUNNBOKSDATO**

11.06.2026

#### **FORSIKRINGSSLSKAP**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **POLISENUMMER**

81904583

#### **OM BORETTSLAGET**

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

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

Styret kan kontaktes på [brl.styret@gmail.com](mailto:brl.styret@gmail.com). Borettslagets hjemmeside er [www.soylegarden.no](http://www.soylegarden.no).

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

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

For en oversikt over utført rehabilitering i borettslaget se <https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/>

Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/moped.

De viktigste oppgavene med hensyn til rehabilitering/vedlikehold ifølge borettslaget i årene fremover er knyttet til:

- Soilrør
- Stigeledninger for vann
- Ringeklokker
- Taket

Alle som planlegger å pusse opp rom hvor det går vertikale vannrør må rehabilitere disse rørene. Kostnadene for dette dekkes av borettslaget.

Dersom du skal pusse opp bad eller kjøkken eller andre rom med soilrør, er du pålagt å skifte ut gamle soilrør med nye i støpejern. Utgiftene til selve rørbyttet dekkes av borettslaget etter spesifikke retningslinjer som du får ved å henvende deg til styret. Interessenter oppfordres til å kontakte styret dersom de ønsker mer informasjon knyttet til dette. Se også <https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/oppussing/> for informasjon.

Pågående saker:

- Siste del av prosjektet for bakgården som bl.a. inkluderer Pergola/pizzaovn er utsatt pga. kommende vedlikeholdskostnader. Styret vil sjekke muligheter for søknad av grønne midler eller lignende.
- Styret startet en kartlegging av bodareal i gården. Nesten alle andelseierne er så langt kartlagt, men det gjenstår noe arbeid med å lage en fullstendig oversikt.
- Styret holder utskiftningen av vann og soilrør under oppsyn sammen med rørleggerfirma og vil fortløpende kartlegge hvem som har skiftet soilrør for å få oversikt. Styret vil fortsatt prioritere etappevis utskifting av soilrør.

Det ble ikke vedtatt noen saker på årsmøte 2026 som vil føre til økte felleskostnader eller fellesgjeld.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 39 341,- pr. 21.05.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår per 21.05.2026:

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21-05-2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 173

Saldo per 21-05-2026: kr. 7 303 592,-

Andel av saldo: kr. 39 342,-

( siste termin 30-09-2040 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 26 518,- pr. 31.12.2024

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (377 113,-)

Årsresultat for 2024: underskudd (511 397,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### **SIKRINGSFOND**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBF

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

Kr 8 406,-

#### **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjenning av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt med husdyrhold med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyer, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a. Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Det avholdes dugnad i borettslaget.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen ikke vil bli vasket ytterligere før overtakelse.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

15.06.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo Eiendomsmegling AS  
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

#### **MEGLER**

Michelle Monsen Sveen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: michelle@notar.no  
Mobil: 950 54 592

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler  
Epost: madeleine@notar.no  
Mobil: 954 17 808

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine

forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Boliginformasjon  
Årsberetning  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022  
Tilbørsliste  
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

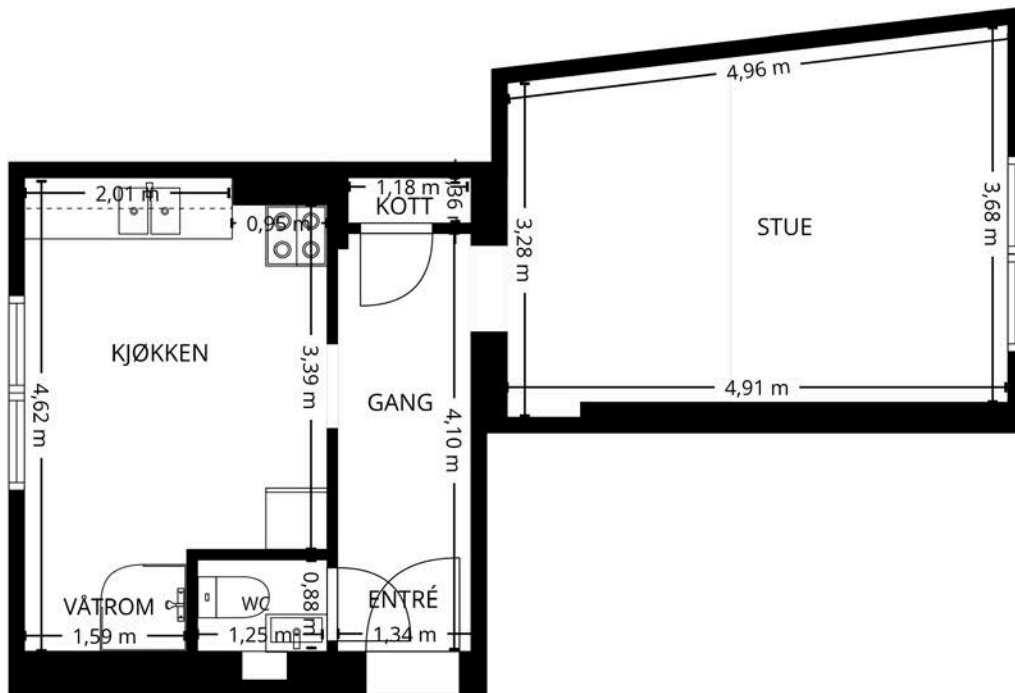
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning

2. ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

HANS NIELSEN HAUGES GATE 40

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners boligkjøperforsikring


Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 224, bnr. 201

# Andelsnummer 24

**Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 21049-1882

Eiendomsverdi ref nr: DX1991

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



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

# Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksring, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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 omfatter en andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter oppført i 1927, beliggende i 2. etasje med et internt bruksareal på 38 m<sup>2</sup>, samt eksterne boder på totalt 9 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten fremstår som et renoveringsobjekt med eldre og enkel standard, betydelig slitasje og flere bygningsmessige og tekniske avvik som krever oppfølging. Det er registrert flere TG3-avvik knyttet til innvendige overflater, vann- og avløpsinstallasjoner, kjøkken, toalettrom og manglende forskriftsmessig våtromsløsning. Innvendige overflater har omfattende slitasje og skader, og det må påregnes generell oppgradering.

Leiligheten har ikke etablert bad som eget våtrom. Dusjløsningen består av frittstående dusjkabinett plassert i nisje på kjøkkenet, uten registrert sluk eller dokumentert tettesjikt. Løsningen vurderes som provisorisk og tilfredsstillende ikke krav til sikker vanninstallasjon, tettesjikt eller lekkasjesikring. Det må påregnes etablering av forskriftsmessig våtromsløsning dersom boligen skal ha dusj-/badeløsning.

Kjøkkenet har eldre og enkel innredning med høy slitasjegrad og registrerte skader på overflater. Det er kun etablert kullfilterventilator, uten mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen. Toalettrommet har manglende ventilasjon, slitte overflater, innebygget siste uten tilfredsstillende lekkasjevarsling og varmtvannsbereder plassert delvis innbygget i veggkonstruksjonen.

Videre er det registrert TG2-avvik knyttet til vinduer, dører, ventilasjon, varmtvannsberedere og kjøkkenavtrekk. Vann- og avløpsinstallasjoner har varierende alder og tilstand, med registrert irring, rustskader og ufagmessig utførelse. Det anbefales VVS-teknisk kontroll for nærmere vurdering av tilstand og behov for utskiftning eller rehabilitering.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, hovedsikring på 40 A og 4 kurser. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Abmas AS for arbeider utført 15.01.2013, men det anbefales likevel utvidet el-kontroll på bakgrunn av alder, begrenset dokumentasjon og registrerte avvik.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Leiligheten ble opprinnelig prosjektert uten våtrom, og etablert dusjløsning på kjøkkenet kan utløse krav om bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at forholdet er omsøkt eller godkjent.

Samlet sett fremstår leiligheten med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må særlig påregnes tiltak knyttet til våtromsløsning, kjøkken, toalettrom, vann- og avløpsinstallasjoner, elektrisk anlegg og innvendige overflater. For nærmere detaljer henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

## Generell beskrivelse av bygget:

Bygningsmassen består av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1927. Bygget har tidstypisk arkitektur fra oppføringsperioden, med murkonstruksjon, pussede fasader, markerte fasadedetaljer, kjeller og saltak teknet med takstein. Bebyggelsen er organisert rundt et indre gårdsrom med asfalterte adkomstarealer, grøntarealer, beplantning, sykkelparkering og felles uteoppholdsarealer. Det er etablert felles brannvarslingsanlegg i hver oppgang i borettslaget. Bygget er oppført med tradisjonelle konstruksjonsprinsipper for byggeperioden. Yttervegger er utført som murkonstruksjon med pussede og malte fasadeoverflater. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utført som saltak teknet med takstein. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1987. Eiendommen fremstår som et eldre, etablert boligbygg med gjennomført tidstypisk uttrykk og felles gårdsrom. Bygningens alder tilsier at konstruksjoner og tekniske installasjoner må vurderes med utgangspunkt i byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet, samtidig som senere utskiftninger og vedlikehold må vurderes særskilt for de enkelte bygningsdelene.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1987.

Brannklassifisert entrédør av ukjent alder.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Ulike typer laminat, korkvinyl og furugulv.
- Vegger: Vegger i betong, kledd med plater/panel, og malt

# Beskrivelse av eiendommen

strietapet.

•Himlinger: Malte plater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,74m.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er utstyrt med malte fyllingsdører i heltre, hovedsakelig fra byggeåret.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har ikke etablert bad som eget våtrom. Dusjløsningen er utført med frittstående dusjkabinett plassert i en nisje på kjøkkenet. Det er ikke registrert sluk eller godkjent tettesjikt i området, og avløp fra dusjkabinettet er ført til tilstøtende toalettrom. Løsningen fremstår som provisorisk og er ikke utført i henhold til teknisk forskrift. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke krav til sikker vanninstallasjon, tettesjikt eller lekkasjesikring. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en eldre og enkel kjøkkeninnredning med ukjent alder og standard.

Innredningen er utført med profilerte fronter, benkeplate laminert og heldekkende oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Veggflater over benkesonen er kledd med kjøkkenplater. Det er montert frittstående komfyr samt veggmontert ventilator med kullfilter. Videre er det avsatt plass for øvrige hvitevarer.

Kjøkkenet er etablert i åpen romløsning hvor det også er innredet dusjkabinett i egen nisje. Løsningen vurderes som provisorisk..

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har et toalettrom med adkomst fra entréen, av ukjent alder.

Gulvet er belagt med laminat, veggene består av malte betongflater og himlingen er utført med malte plater. Rommet er innredet med en mindre servantseksjon med underskap og ettgreps blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Varmtvannsberederen er plassert over toalettet og er delvis innbygget i veggkonstruksjonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran ble observert på kjøkkenet og toalettrom.

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.

Naturlig ventilasjon.

Oppvarming består av elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Det ble observert to eldre varmtvannsberedere på ca. 120 liter, den ene fra tidlig 2000-tallet, mens den andre er eldre. En av berederne var plassert under kjøkkenbenk, mens den andre er montert delvis innbygget i veggkonstruksjonen på toalettrommet. Begge berederne er tilkoblet via ordinær stikkontakt fremfor fast elektrisk tilkobling.

Leilighetens sikringsskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

## Hovedsikring 40 amp

Kurser 4

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el- kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellestomten er opparbeidet med interne asfalterte gang- og adkomstarealer, plenarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer mellom bygningsmassen. Eiendommen fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt, med grønt preg og skjermede gårdsrom. Felles utearealer består hovedsakelig av gressplen, prydbusker, trær og opparbeidede sosiale soner med benker og lekeplattstyr. Det er etablert leke- og oppholdsarealer for barn med huskestativ, klatreapparater og lekehus på støtdempende underlag/plen. Videre er det tilrettelagt for sykkelparkering i gårdsrommet. Bygningsmassen er oppført rundt et større indre gårdsrom som gir et skjermet og rolig bomiljø med begrenset gjennomgangstrafikk. Adkomst til bygningene skjer via portrom og interne gangarealer med fast dekke. Tomten fremstår som relativt flat og funksjonelt opparbeidet med gode interne ferdsselsforhold og grønne fellesområder som bidrar til et attraktivt bomiljø.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

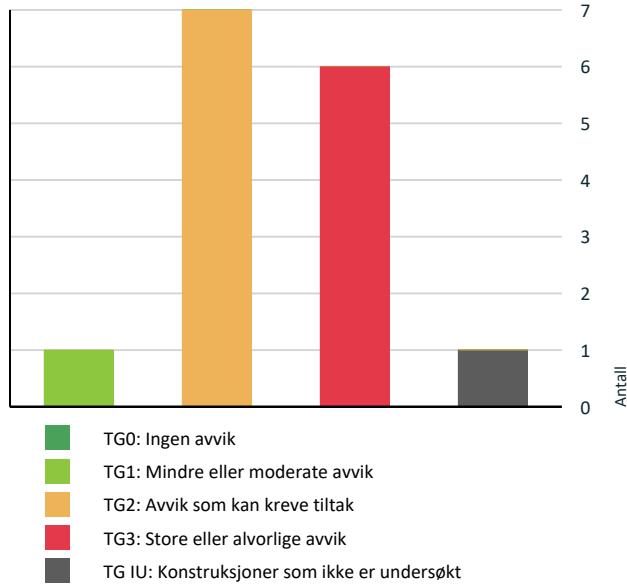
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

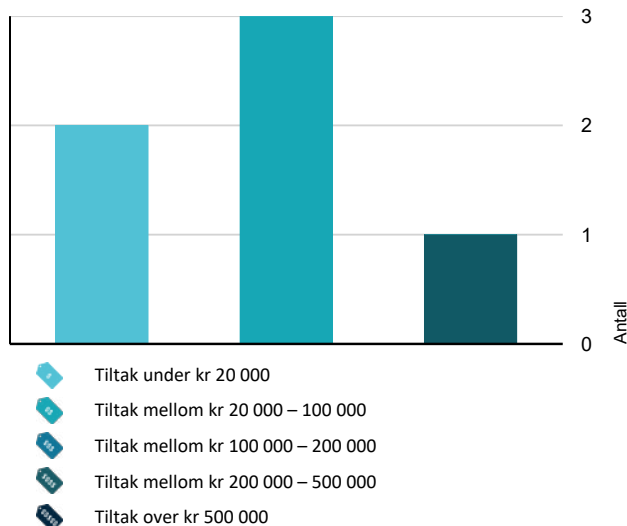
Leiligheten ble opprinnelig prosjektert uten våtrom, men i dagens planløsning er det etablert et dusjkabinett på kjøkkenet. Det bemerkes at etablering av våtrom på kjøkken vil utløse krav om bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at aktuell bruksendring er omsøkt eller godkjent av kommunen. Videre bruk skjer derfor på eiers eget ansvar.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje og skader på overflater. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det observeres irring på kobberør.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vanninstallasjonene på kjøkkenet er ikke tilkoblet lekkasjesikring med vannstopper.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår med høy slitasjegrاد og registrerte skader på overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > 2. etasje > Annet våtrom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
- Overflater bærer preg av høy slitasje med omfattende skader.  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
- Varmtvannsberederen er ikke montert forskriftsmessig, og plasseringen vurderes å medføre økt risiko for lekkasjeskader og branntekniske konsekvenser ved eventuell feil eller havari.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren bærer preg av elde og slitasje

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dørene bærer preg av elde og slitasje.  
- To av dørene var demontert på befaring.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik ifm innebygging og understøttelsen av tanken.  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra noen av tankene.

**Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

Ventilator mangler deksel

**Våtrom > 2.etasje > Annet våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

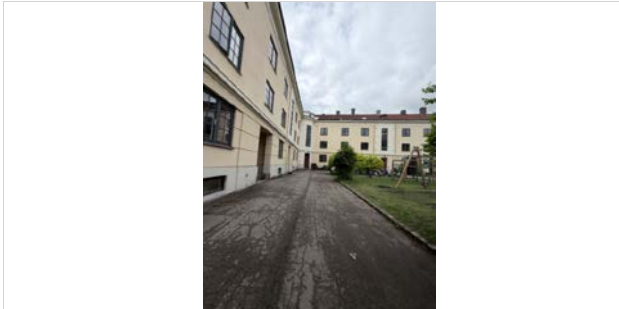
**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

**!** Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1927

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1987.

**Nivå av analysen:**  
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

**Årstall:** 1987      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.  
Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

I borettslag er det andelseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å forhindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risikoen for varmetap, trekk og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved å oppgradere til nyere vinduer kan man også oppnå bedre energieffektivitet og lavere energikostnader.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Brannklassifisert entrédør av ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Døren bærer preg av elde og slitasje

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

## INNENDIG

### TG 3 Overflater

**Beskrivelse**  
Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Ulike typer laminat, korkvinyl og furugulv.
- Vegger: Vegger i betong, kledd med plater/panel, og malt strietapet.
- Himlinger: Malte plater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,74m.

**Nivå av analysen:**  
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er registrert omfattende slitasje og skader på overflater. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Overflater må oppgraderes for å oppnå en funksjonell, estetisk og bygningsmessig standard.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med malte fyllingsdører i heltre, hovedsakelig fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene bærer preg av elde og slitasje.
- To av dørene var demontert på befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eksisterende dører vurderes å være av eldre type fra byggeåret. Dersom det er ønskelig å bevare de originale dørene, anbefales overflatebehandling og nødvendig justering/repasasjon for å forbedre funksjon og estetisk uttrykk. Eventuelle demonterte dører bør monteres dersom de finnes for å opprettholde rommenes opprinnelige bruksegenskaper.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > ANNET VÅTROM

## 📍 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Leiligheten har ikke etablert bad som eget våtrom. Dusjløsningen er utført med frittstående dusjkabinett plassert i en nisje på kjøkkenet. Det er ikke registrert sluk eller godkjent tettesjikt i området, og avløp fra dusjkabinettet er ført til tilstøtende toalettrom. Løsningen fremstår som provisorisk og er ikke utført i henhold til teknisk forskrift.

Konstruksjonen tilfredsstillende ikke krav til sikker vanninstallasjon, tettesjikt eller lekkasjesikring.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 2. ETASJE > ANNET VÅTROM

## 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med etablering av nytt og forskriftsmessig våtrom. Dusjkabinettet anbefales demontert, og overflater samt veggkonstruksjonen mellom toalettrommet og dusjonen bør kontrolleres nærmere for eventuell fuktpåvirkning. Det bemerkes samtidig at varmtvannsbereder er plassert i tilknytning til samme vegg uten registrert lekkasjesikring, noe som øker risiko for fukt og lekkasjeskader.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har en eldre og enkel kjøkkeninnredning med ukjent alder og standard.

Innredningen er utført med profilerte fronter, benkeplate laminert og heldekkende oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Veggflater over benkesonen er kledd med kjøkkenplater. Det er montert frittstående komfyr samt veggmontert ventilator med kullfilter. Videre er det avsatt plass for øvrige hvitevarer.

Kjøkkenet er etablert i åpen romløsning hvor det også er innredet dusjkabinett i egen nisje. Løsningen vurderes som provisorisk..

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår med høy slitasjegrاد og registrerte skader på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre omfattende utbedringer og oppgraderinger av kjøkkeninnredningen, eventuelt full utskiftning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

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

Ventilator mangler deksel

##### Konsekvens/tiltak

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

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

Dersom ventilator ikke skiftes ut må deksel ettermonteres

## SPESIALROM

### 2.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Leiligheten har et toalettrom med adkomst fra entréen, av ukjent alder.

Gulvet er belagt med laminat, veggene består av malte betongflater og himlingen er utført med malte plater. Rommet er innredet med en mindre servantseksjon med underskap og ettgreps blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sisterner. Varmtvannsberederen er plassert over toalettet og er delvis innbygget i veggkonstruksjonen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Overflater bærer preg av høy slitasje med omfattende skader.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Varmtvannsberederen er ikke montert forskriftsmessig, og plasseringen vurderes å medføre økt risiko for lekkasjeskader og branntekniske konsekvenser ved eventuell feil eller havari.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og innredning. Slitte og skadede overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et hygienisk og funksjonelt rom. Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Varmtvannsberederen bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter, og plasseringen bør vurderes for å redusere risiko for lekkasjeskader og branntekniske konsekvenser ved feil eller havari.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran ble observert på kjøkkenet og toalettrom.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Det observeres irring på kobberrør.
  - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
  - Vanninstallasjonene på kjøkkenet er ikke tilkoblet lekkasjesikring med vannstopper.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er registrert flere avvik ved anlegget, samtidig som alder tilsier at rørsystemet nærmer seg forventet teknisk levetid. På bakgrunn av dette anbefales det å få utført en grundig VVS-teknisk kontroll av anlegget for å kartlegge tilstand, funksjon og eventuelt behov for utskiftning eller rehabilitering. Oppgitt kostnadsestimat i rapporten omfatter kun kostnader knyttet til selve kontrollen og ikke eventuelle utbedringstiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for plutselige lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 3 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er registrert flere avvik ved anlegget, samtidig som alder tilsier at rørsystemet nærmer seg forventet teknisk levetid. På bakgrunn av dette anbefales det å få utført en grundig VVS-teknisk kontroll av anlegget for å kartlegge tilstand, funksjon og eventuelt behov for utskiftning eller rehabilitering. Oppgitt kostnadsestimat i rapporten omfatter kun kostnader knyttet til selve kontrollen og ikke eventuelle utbedringstiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for plutselige lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

## **TG 1U** Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming består av elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

## **TG 2** Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det ble observert to eldre varmtvannsberedere på ca. 120 liter, den ene fra tidlig 2000-tallet, mens den andre er eldre. En av berederne var plassert under kjøkkenbenk, mens den andre er montert delvis innbygget i veggkonstruksjonen på toalettrommet. Begge berederne er tilkoblet via ordinær stikkontakt fremfor fast elektrisk tilkobling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Det er påvist avvik ifm innebygging og understøttelsen av tanken.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra noen av tankene.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberederne i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann. Det bør etableres tilfredsstillende understøttelse og avrenning eller lekkasjesikring for begge berederne for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje. Berederne har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Utskifting bør vurderes.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Leilighetens sikringsskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 4

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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

**Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt samsvarserklæring fra Abmas AS for diverse arbeider utført i leiligheten den 15.01.2013.**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** På bakgrunn av påviste avvik, anleggets alder samt manglende samsvarserklæringer — herunder krav om samsvarserklæring for alle elektriske arbeider utført fra 1999 og frem til i dag — anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 eller NEK 405-2. Kontrollen bør utføres av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

## Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m<sup>2</sup>: kr 4.000,-  
- 50–100 m<sup>2</sup>: kr 5.500,-  
- 100–200 m<sup>2</sup>: kr 6.500,-  
- 200–300 m<sup>2</sup>: kr 8.500,-

Over 300 m<sup>2</sup>: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060  
E-post: fredrik@elektro365.no



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie. I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

# 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

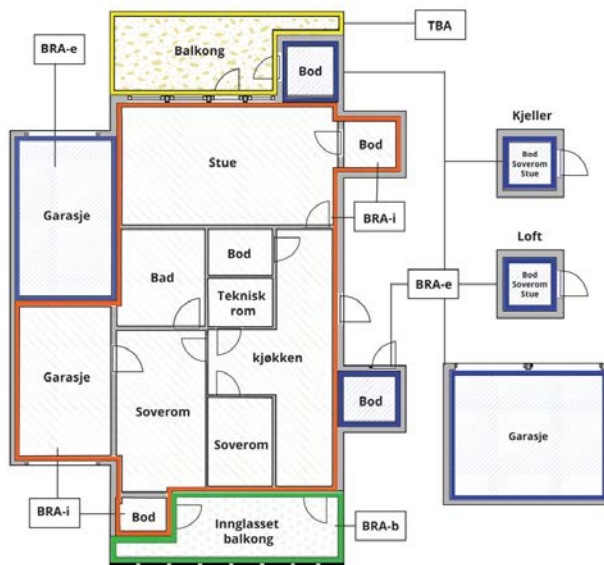
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	38	9		47	
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, annet våtrom, toalettrom, kott	Ekstern bod 1, ekstern bod 2	

## Kommentar

Andelen disponerer to kjellerboder, hvorav den ene er målt til ca. 8 m<sup>2</sup> og den andre til ca. 0,7 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Leiligheten ble opprinnelig prosjektert uten våtrom, men i dagens planløsning er det etablert et dusjkabinett på kjøkkenet. Det bemerkes at etablering av våtrom på kjøkken vil utløse krav om bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at aktuell bruksendring er omsøkt eller godkjent av kommunen. Videre bruk skjer derfor på eiers eget ansvar.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført arbeider knyttet til vann og avløp, samt etablert et dusjkabinett på kjøkkenet, uten at det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør
	Toril Marie Grindbakken	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	201		0	394.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 40

### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Nordre Åsen Kv li B

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B	850200122	4		Grindbakken Toril Marie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

24

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Hans Nielsen Hauges gate på Sinsen i Oslo, i et veletablert boligområde med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsområder. Området er hovedsakelig bebygget med bygårder og leilighetsbebyggelse, og fremstår som urbant, samtidig som det har flere grønne og rolige nærområder. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvareforretninger, kaféer, restauranter, treningssentre og øvrige servicetilbud. Storo, Torshov, Grünerløkka og Carl Berner ligger innen kort avstand og gir tilgang til et variert handels- og kulturtilbud. Området har svært gode kollektivforbindelser med nærhet til buss, trikk og T-bane fra blant annet Sinsen og Carl Berners plass, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av Oslo. For friluftsliv og rekreasjon finnes flere parker og grøntområder i nærområdet, herunder Torshovdalen og Akerselva med tur- og sykkelveier. Beliggenheten gir også enkel adkomst til større utfartsområder som Grefsenkollen og Lillomarka. Eiendommen ligger i et attraktivt og etterspurt boligområde med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt spekter av bymessige fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Fellestomten er opparbeidet med interne asfalterte gang- og adkomstarealer, plenarealer, beplantning og felles uteoppholdsarealer mellom bygningsmassen. Eiendommen fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt, med grønt preg og skjermede gårdsrom. Felles utearealer består hovedsakelig av gressplen, prydbusker, trær og opparbeidede sosiale soner med benker og lekeplassutstyr. Det er etablert leke- og oppholdsarealer for barn med huskestativ, klatreapparater og lekehus på støtdempende underlag/plen. Videre er det tilrettelagt for sykkelparkering i gårdsrommet. Bygningsmassen er oppført rundt et større indre gårdsrom som gir et skjermet og rolig bomiljø med begrenset gjennomgangstrafikk. Adkomst til bygningene skjer via portrom og interne gangarealer med fast dekke. Tomten fremstår som relativt flat og funksjonelt opparbeidet med gode interne ferdelsforhold og grønne fellesområder som bidrar til et attraktivt bomiljø.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	28.05.2026		Innhentet		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

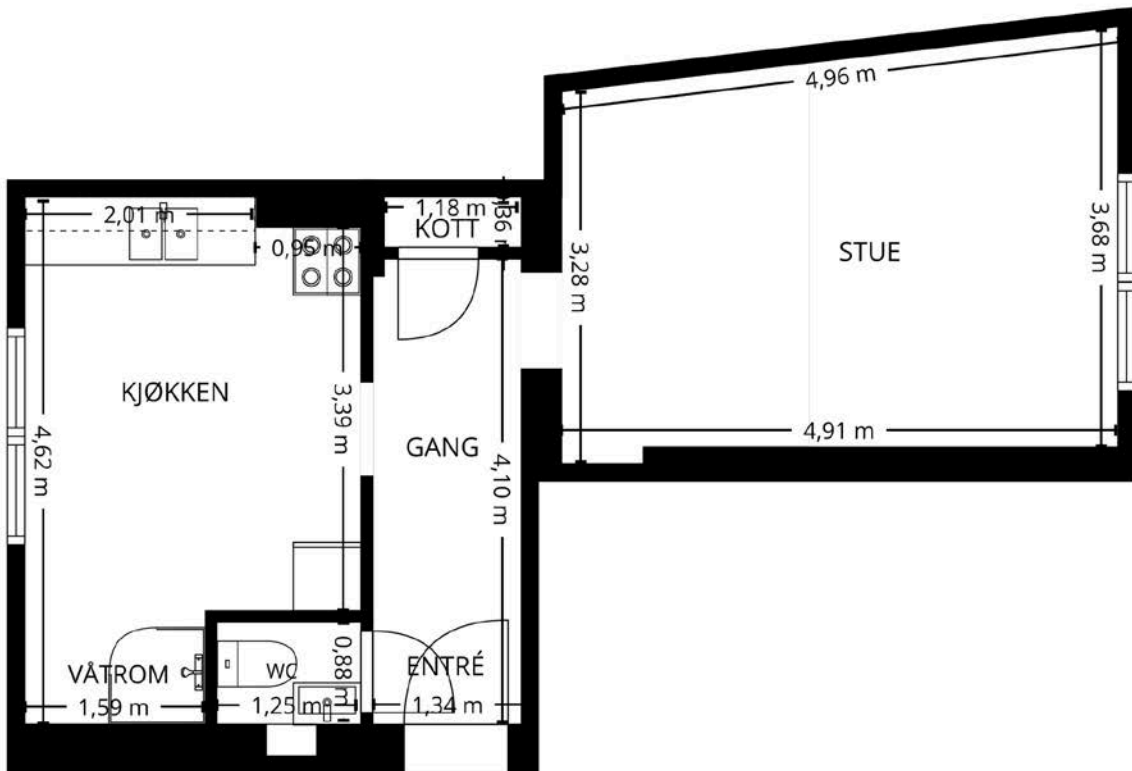
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Metode- og standardgrunnlag:  
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

## PERSONVERN

2.ETASJE



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0090/25	
Selger 1 navn	
Toril Marie Grindbakken	
Gateadresse	
Hans Nielsen Hauges gate 40	
Poststed	Postnr
OSLO	0481
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 17-0090/25

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Grindbakken	ef2e74a122b95cf47eb6d 3ff233597142bebd6b3	24.05.2026 08:31:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0090/25

- 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>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 1 av 3



Borettslaget Nordre Åsen KV II B	<b>Vår ref.:</b> 15/24	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.01.1970
HANS NIELSEN HAUGES GATE 40	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
0481 OSLO	<b>Eiere:</b> Toril Grindbakken	
<b>Organisasjonsnr:</b> 850 200 122	<b>Andelsnr:</b> 24	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 2 707

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Bredbåndavgift	151
Felleskostnader	2 235
Renter og avdrag	321

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	39 341	Gjeld siste årsoppg.: 52 090
Klient ajourf. lån:	7 303 592	Klient gj. s. årsoppg.: 9 670 400

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 173

Saldo per 21.05.2026: 7 303 592

Andel av saldo: 39 342

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund  
Adresse: Hellinga 11 A  
Postnr/-sted: 1151 OSLO  
E-post: brl.styret@gmail.com  
Webside: www.søylegården.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	26 518	Gjeld:	52 090	Andre inntekter:	1 582
		Utgifter:	2 123		

## 7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	INGEN

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1927

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

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

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

Avg. reguleres: &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;, &lt;ukjent&gt;

## 9: Forsikring

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 2 av 3



Borettslaget Nordre Åsen KV II B	<b>Vår ref.:</b> 15/24	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.01.1970
HANS NIELSEN HAUGES GATE 40	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
0481 OSLO	<b>Eiere:</b> Toril Grindbakken	
<b>Organisasjonsnr:</b> 850 200 122		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1927	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	015-013		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

#### Fasiliteter:

##### GENERELT

Det er forkjøpsrett - se punkt 2.3 i lagets vedtekter.

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

Forsikringskade meldes via styret

##### NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside ([www.soylegarden.no](http://www.soylegarden.no)).

##### VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

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

##### TV OG BREDBÅND

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

##### LÅN

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

##### PARKERING

Ta kontakt med styret vedrørende parkeringsplasser.

##### VEDLIKEHOLD

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

##### LÅN

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 21.05.26 Side 3 av 3



Borettslaget Nordre Åsen KV II B  
HANS NIELSEN HAUGES GATE 40  
0481 OSLO

**Vår ref.:** 15/24  
**Type:** Frittstående borettslag  
**Eiere:** Toril Grindbakken

**Fødselsdato eier:** 17.01.1970

**Organisasjonsnr:** 850 200 122

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### UTLEIE

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

Annen informasjon:

**Borettslaget Nordre Åsen KV II  
B**

**generalforsamling 2026**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 09.04.2026, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole, auditorium 2

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [brl.styret@gmail.com](mailto:brl.styret@gmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV II B torsdag 09.04.2026.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

# **Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B**

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

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

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## **2. Årsmelding 2025**

## **3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026**

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

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

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

## **4. Forslag**

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

Forslag fra styret  
Forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

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

### 5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

### 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

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

### 5.3 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité: Frank Larsen og Phuong Phuong Diep

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

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.03.2026

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

# Årsmelding 2025 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på [brl.styret@gmail.com](mailto:brl.styret@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### **Vaskeri**

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

### **Parkering**

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

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

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

## Nøkler, skilt

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

([www.soylegarden.no](http://www.soylegarden.no)).

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

### **Generelt**

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

Samtidig er det presisert overfor andelseiere at de selv må sørge for kontroll og utskiftning av egne apparater. Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og sløkkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig

funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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

### **Fellesareal**

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

### **Skadedyr**

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

## **Forsikring**

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

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

## **Overdragelser i 2025**

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 18 boenheter.

## **Rehabilitering og større vedlikehold**

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

## **Styrets arbeid i 2025**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Bruksoverlating (utleie)**

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

salgspålegg og fravikelse.

### **HMS**

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

### **Piper**

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

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

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

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

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

### **Tak**

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

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

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

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

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

### **Takterrasser**

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

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

### **Dugnad**

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

### **Sosiale arrangementer**

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

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

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

### **Økonomi**

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

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

### **VVS - anlegg**

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

### **Administrative arbeidsoppgaver**

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

01.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Årsregnskap 2025 - Resultat

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

## Årsregnskap 2025 - Balanse

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

## Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gunn Heggelund  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lasse Nederhoed  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Breivik Jacobsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Runar Holen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maria Sundby  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	305 000	342 300	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	43 005	48 264	42 300	42 300
<b>Sum</b>	<b>348 005</b>	<b>390 564</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>

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

### Note 4 - Vedlikehold

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

### Note 5 - Eksterne tjenester

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

### Note 6 - Andre driftsutgifter

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

### Note 7 - Renteinntekter

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

## Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Regnskap 2025    Regnskap 2024    Budsjett 2025    Budsjett 2026

### Note 7 - Renteinntekter

Sum	74 409	78 393	30 000	65 320
-----	--------	--------	--------	--------

### Note 8 - Rentekostnader

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

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	0	76 047	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>76 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Disponible midler

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

### Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

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

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	183 303	281 827
1749 Forskuddsbetalte kostnader	36 921	36 127
<b>Sum</b>	<b>220 224</b>	<b>317 953</b>

### Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særtilkårskonto er kr 9252 bundet skattetrekksmidler.

---

## **Note 14 - Egenkapital**

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

## Note 15 - Lån

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

## Lån

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

Lån

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

---

## **Kommentarer til lån**

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

### Note 16 - Eiendeler

	<b>Ingen avskrivning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	533 916
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	533 916
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	533 916

Antatt levetid i år :

### Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Nordre Åsen KV II B**

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

## BLÅBERG AS



MEMLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Aurland, 23. mars 2026  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

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

---

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

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



---

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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

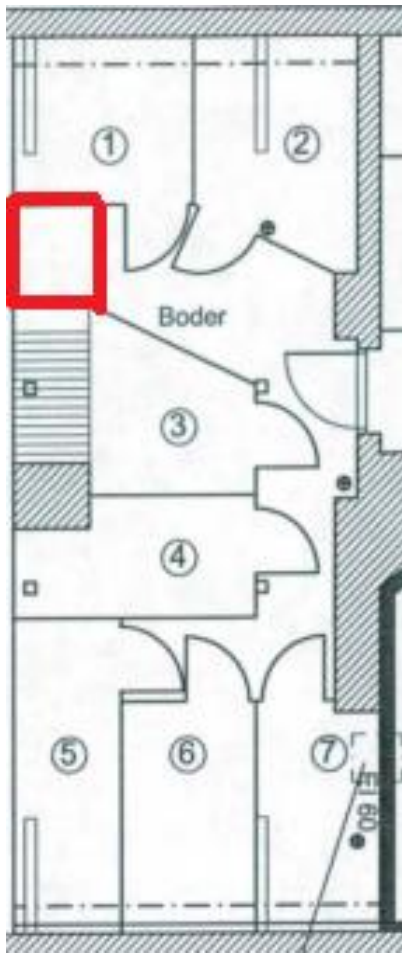
2026-03-23 20:20:59 UTC+00:00

**Steinar Arild Loven**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 3ce6b828-f8c3-442a-9fa2-cb4ae0e218a8



# Protokoll

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

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

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

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

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

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

**Vedtak:**

Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sondre Grasbekk valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2026****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

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

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 300 000

**4. Forslag****4.1 Endring av vedtektenes punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt - nytt 3. avsnitt**

Forslag fra styret  
Forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Benkeforslag:

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

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

#### **Vedtak:**

Protokolltilførsel fra Rasmus Myklebust:

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

Først ble benkeforslaget stilt opp mot styrets forslag.

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

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

- Protokolltilførsel fra Joachim Sundby og Magne Ledsaak:

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

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

19 stemmer for, 6 stemmer mot, 2 avholdende.

Forslaget vedtatt med 2/3 flertall.

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

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

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

#### **Vedtak:**

Forslagsstiller trakk forslaget.

### **5. Valg av tillitsvalgte**

#### **5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år**

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

#### **Vedtak:**

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

#### **5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

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

#### **Vedtak:**

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

ble alle valgt for 1 år.

#### **5.3 Valg av valgkomité**

Nåværende valgkomité: Frank Larsen og Phuong Phuong Diep

#### **Vedtak:**

Frank larsen og Anja Winther-Gjelseth

### **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

## Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

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

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

**Sted, dato:**

**Andel nr:**

**Andelseiers underskrift:**

**Sted, dato:**

**Styreleders underskrift:**

Hei,

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

### **Presisering vedrørende vedlikeholdsavtale for takterrasser**

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

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

### **Hvorfor signere?**

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

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

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i Nordre Åsen Kvartal II B

# Vedtekter Borettslaget Nordre Åsen kv IIB

Etter Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39

Revidert 06.04.2017

Sist revidert 09.04.2024

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1.3 Diskriminering

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### 2.1 Andeler

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

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

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

## **2.2 Eierskifte**

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

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

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

## **2.3 Forkjøpsrett**

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Bli forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake. Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

## **3 Bruk av andelen**

### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

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

### **3.2 Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

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

## **4 Bruksrett og vedlikehold**

### ***4.1 Andelseiers bruk***

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

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

#### ***4.1a Klagebehandling***

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

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

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

#### ***4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt***

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

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

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

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

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

#### ***4.2b Takterrasser***

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

#### ***4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt***

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

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

#### ***4.4 Bygningsmessige arbeider***

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

### **5 Felleskostnader**

#### ***5.1 Definisjon-inndriving-fordeling***

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

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

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

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

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

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

## **5.2 Panterett**

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

## **6 Generalforsamling**

### **6.1 Generalforsamlingen**

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

### **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

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

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

### **6.4 Habilitet**

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

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

### **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### **6.8 Styremedlemmer**

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer og fire varamedlemmer.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

## **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

## **6.10 Habilitet**

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

## **6.11 Forretningsfører**

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

## **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

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

### **7.1 Hvem**

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

### **7.2 Definisjon**

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

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

### **7.3 Prisfastsettelse**

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

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

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

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

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

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

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

### **7.6 Søknad om kjøp av fellesareal**

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

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

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

### **7.7 Styrets behandling av søknad**

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

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

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

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

### **7.8 Begrensninger**

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

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

### **7.9 Krav til arbeidsutførelsen.**

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

### **7.10 Utbyggers ansvar for utgifter**

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

“Utbygger” plikter å tegne nødvendig ansvarsforsikring for arbeidet.

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

### **7.11 Vern om andre andelseieres bodareal**

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

### **7.12 Beregning av husleie**

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

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

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

## **8 Oppussing**

### **8.1 Vegg**

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

### **8.2 Ombygging til våtrom**

Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

### **8.3 Lydgjennomgang**

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

### **8.4 Våtrom og kjøkken**

Våtromsarbeid skal utføres av autorisert fagmann og dokumenteres.

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

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

### **8.5 Elektrisk arbeid og elektrisk anlegg**

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

Det skal benyttes autorisert fagmann ved arbeid på det elektriske anlegget.

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

### **8.6 Vanntilførsel i bod**

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

### **8.7 Ventilasjon**

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

## **9 Diverse**

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

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

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

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

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

### ***9.2 Revisjon***

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

### ***9.3 Endring av vedtekter***

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

## Husordensregler

### 1. Vis hensyn!

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

### 2. Ytterdør

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

### 3. Lysbryterne i trappeoppgangene

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

### 4. Brannvarslings- og slukningsutstyr

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

### 5. Blomsterkasser, fuglebrett, skilt, flaggstenger

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

### 6. Husdyr

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

### 7. Oppussing

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

### 8. Motorkjøretøy

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

### **9. Kjeller, loft og fellesarealer**

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

### **10. Sjøppel/store søppelsekker/hentesekker**

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

### **11. Bad, WC, vannledninger**

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

### **12. Elektrisk arbeid**

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

### **13. Lufting**

- Luft aldri ut av leiligheten gjennom trappeoppgangene.

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

#### **14. Dugnad**

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

#### **15. Vaskeri**

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

#### **16. Tom leilighet**

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

#### **17. Framleie**

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

#### **18. Salg av leilighet**

- Tre nøkkelsest skal følge med leiligheten, dessuten nøkkel til postkasse og vaskeri.
- Brannslukningsapparat og røykvarsler skal følge med leiligheten.

#### **19. Husleie**

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

#### **20. Beplanting**

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

#### **21. Radio/TV**

- Ikke sett opp private radio- og fjernsynsantenner.
- Gjør aldri inngrep i borettslagets antennekontakter.

#### **22. Grilling**

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

*(Husordensregler sist revidert 29.04.2025)*

# FESTEKONTRAKT

## § 1.

### Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kvartal II B.

en del av eiendommen Kyrrre Greppsgt. 8, 10, 12, 14. Brettevillesgt. 31, 33.

Denne har fått Knud Graahsgt. 1, 3, 5, 7. Hans Haugesgt. 36, 38, 40 og 42.

og er 7.257,7 m<sup>2</sup> stor. Målebrev, datert 7/2-24, tinglyst 27/3-24 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

## § 2.

### Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

## § 3.

### Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.177,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m<sup>2</sup> tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5-1/11 og første gang 1/5-1952.

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

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

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

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

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

## § 4.

### Skatter m. v.

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

## § 5.

### Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

## § 6.

### Hagen.

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

## § 7.

### Vedlikehold, gjerder.

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

## § 8.

### Forsikring.

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

## § 9.

### Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

## § 10.

### Fremleie og fremlån m. v.

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

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

## § 11.

### Misligholdelse.

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

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

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

## § 12.

### Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

## § 13.

### Forkjøpsrett.

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

## § 14.

### Omkostninger.

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

§ 15.

**Ikrafttreden.**

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

§ 16.

**Voldgiftsrett.**

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

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

**Særbestemmelser:**

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

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

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

Oslo, den 13/3-56

Som fester:  
Boliglaget

Nordre Åsen kv. 11B

Johs. Gvan. *Sivild Nordmark*  
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:

*Torjorn Vikar*  
Boligrådmannen

*E.H. Gjörbotten*

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikesprioritet med inn-til 1-ett års forfallede og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600,- og kr. 1.152.700,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 13/3-56.

Boligrådmannen

*Torjorn Vikar*

*E.H. Gjörbotten*

*Utsale*

Borettslaget Nordre Åsen Kv 2 B  
Postboks 4301 Nydalen  
0402 OSLO

Deres ref.:  
Ref. 15

Vår ref.:  
22/533

Saksbehandler:  
Anita Bliksvær

Dato: 05.01.2022

## Regulering av festeavgift for boligtomt

### **Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B og Oslo kommune**

Vi viser til vårt brev datert 15. november 2017 vedrørende forlengelse av festeforholdet og om regulering av festeavgiften hvert 10. år.

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

### **Festeavgift fra 1. november 2021**

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom  
seksjonsleder

Anita Bliksvær  
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:

# Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 40 - Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 110 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Offentlig transport

🚏 Sinsen T Linje 58	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Sinsen Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 🚶 0.6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 3.9 km

## Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 🚶 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 🚶 2.2 km

## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

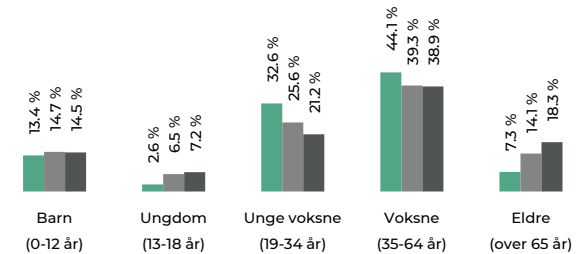
## Opplevd trygghet

Trygt 64/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1 495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	2 min 🚶 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 🚶 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	4 min 🚶 0.3 km

## Dagligvare

Kiwi Torshov	2 min 🚶
Rema 1000 Torshovdalen	4 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Buss

2. Tog/t-bane

### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

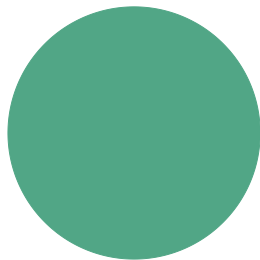
### Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

## Sport

⊕ Haarklous plass Fotball m.m	6 min 🚶 0.4 km
⊕ Muselunden Ballspill, fotball	9 min 🚶 0.6 km
🏊 Sandaker Treningssenter	6 min 🚶
🏊 Mudo Torshov	7 min 🚶

## Boligmasse



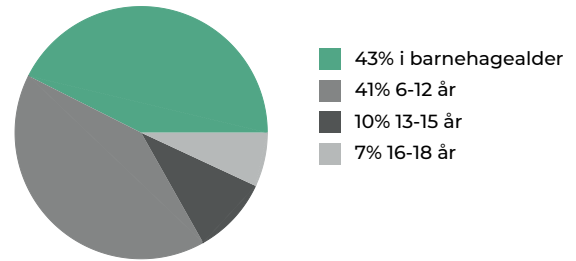
«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	7 min 🚶
📍 Vitusapotek Sinsen	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

66%

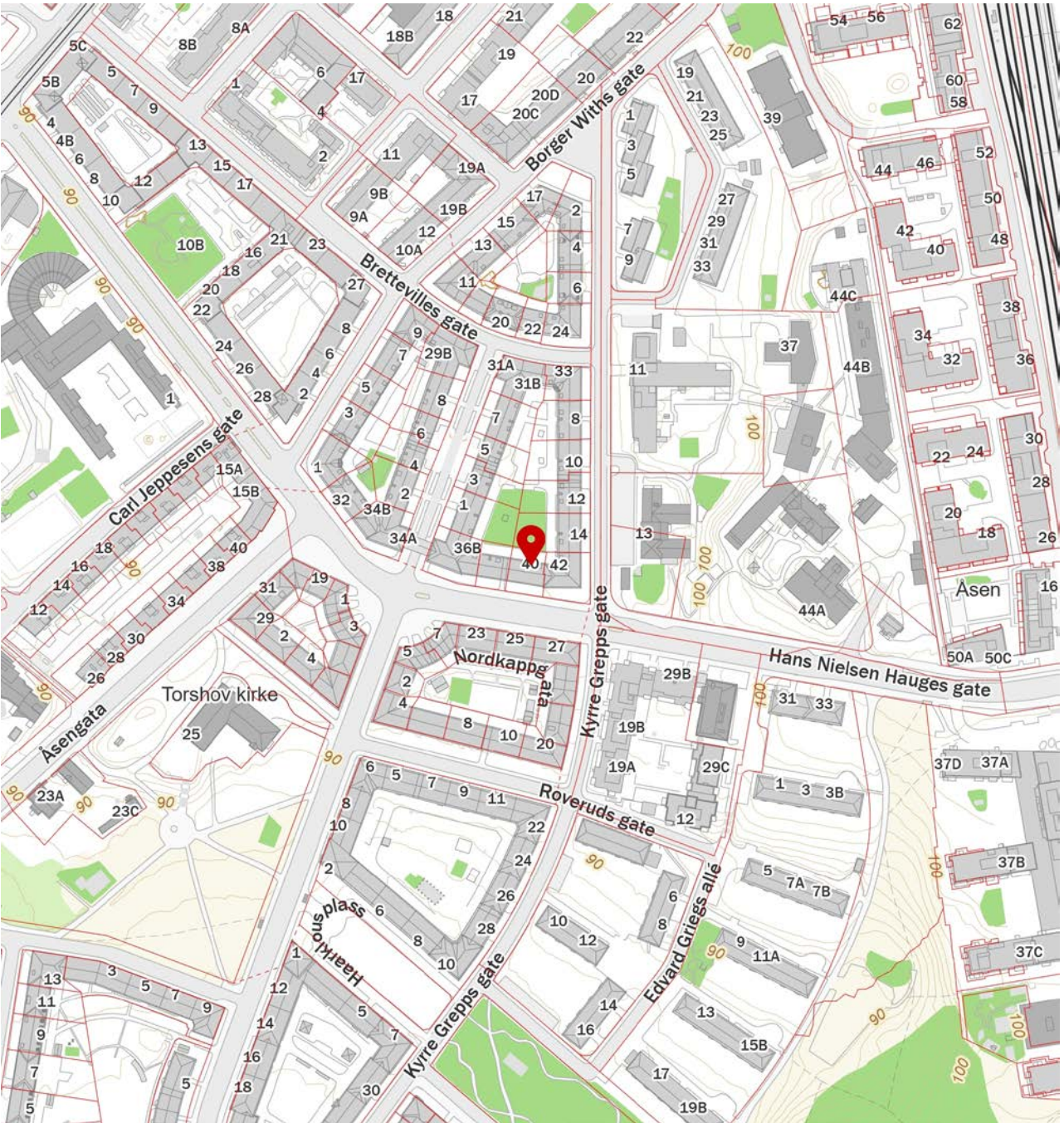
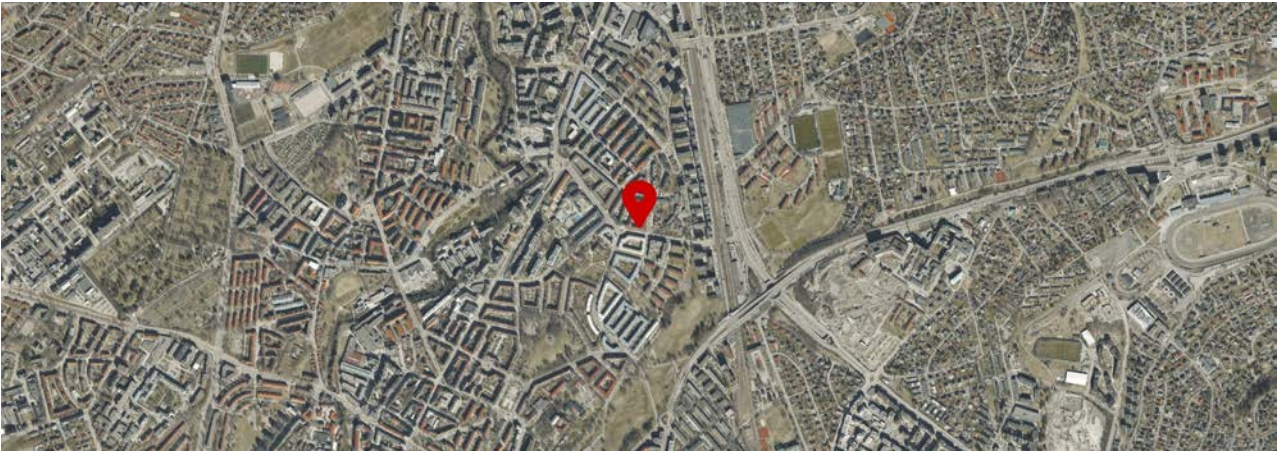
■ Nordre Torshov/Haarklous plass
■ Oslo og omegn
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



 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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

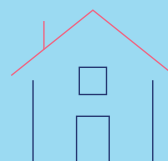
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0090/25

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 40, 0481 OSLO, gnr.  
224, bnr. 201, andelsnr. 24 i Borettslaget Nordre  
Åsen Kvartal II med orgnr. 850 200 122 i Oslo  
kommune.

Salgsoppgavedato: 15.06.2026

Kontaktperson: Michelle Monsen Sveen

Tlf: 950 54 592

Epost: michelle@notar.no

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)