NORDVIK

Sigurd Lies gate 21

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sigurd Lies gate 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Nabolagsprofil
26	Om boligen
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026

Nøkkelinformasjon



Svært lekker og gjennomført 3-roms med utsikt mot vakre Torshovdalen | Oppusset i 2022 | Vestvendt balkong | Peisovn

Prisantydning	**8 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**8 498 336,-**
Fellesgjeld	**288 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 597,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Utrolig lekker og svært gjennomført 3-roms med Torshovdalen som nærmeste nabo! Leiligheten ble pusset opp i 2022 med bl.a lekkert kjøkken og bad. Boligen har flotte lysforhold, spesielt i den åpne romslige stuen med takhøyde på 2,9 m, som har gjennomlys fra 3 doble vindusflater.

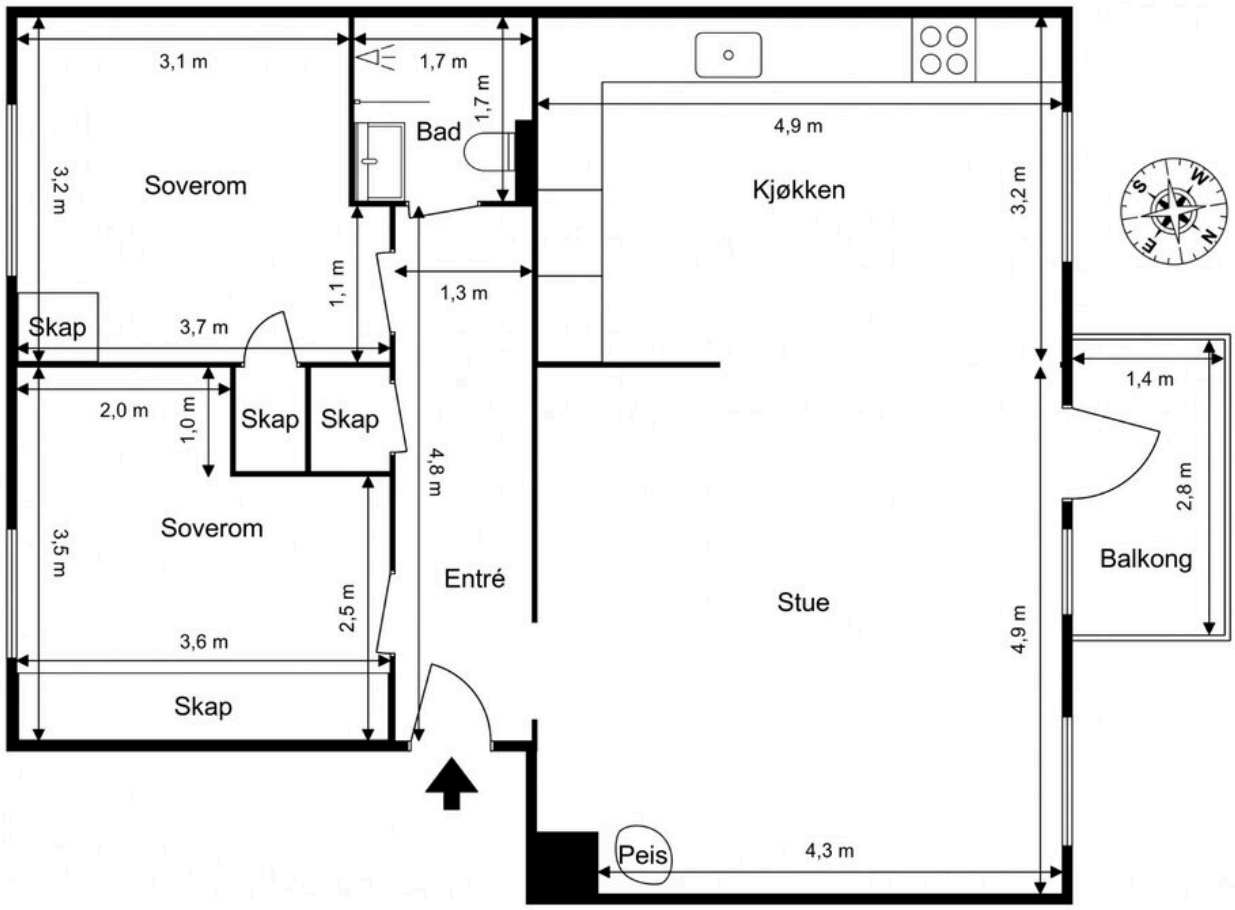
-Gjennomgående og arealeffektiv planløsning
-Balkong med ettermiddagssol
-Nydelig utsikt mot Torshovdalen
-Bad og kjøkken fra 2022
-Peisovn
-Generøs takhøyde på 2,9 m
-Ingen dok.avgift
-Tre boder på totalt 19 kvm
-Mulighet for å leie parkeringsplass etter venteliste

Her bor du i et rolig og barnevennlig område, samtidig som du har kort avstand til butikker, hyggelige kafeer, restauranter og gode kollektivforbindelser.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Sigurd Lies gate 21
3. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




THE NEW YORKER














mQuvée




THE
NEW YORKER


THE
NEW YORKER




THE NEW YORKER





Romslig og delikat bad med flislagte overflater, downlights i taket samt behagelig gulvvarme





Rålekkert bad, nyoppusset i 2022, med moderne og tidsriktige flis- og materialvalg.

Stilren innredning med servant med underskap og speil med integrert lys.







Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement





De dype og sjarmerende vinduskarmene gir god plass til planter og dekor.

Stort garderobeskap sikrer rikelig og smart lagringsplass.












CEYLON



Borettslaget består av 240 andelsleiligheter fordelt på 11 blokker. Borettslaget har fem fellesvaskerier, felleslokaler til leie og to utendørs sykkelskur





Borettslaget disponerer 114 parkeringsplasser og alle andelseiere som bor i borettslaget kan stille seg på venteliste for fast plass.



Sigurd Lies gate 21

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.8 km

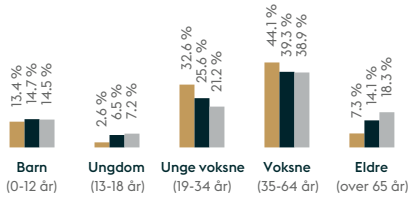
Offentlig transport

Sæveruds plass Linje 30	2 min 0.2 km
Sinsenterrassen Linje 17	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	7 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	1 min 0.1 km
Espira Torshovdalen barnehage ... 78 barn	6 min 0.4 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1.495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Opplevd trygghet
Trygt 65/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	2 min
Torshovdalen	5 min
Fresh Fitness Sinsen	10 min
SATS Carl Berner	11 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0162/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sigurd Lies gate 21, 0479 OSLO
Gnr 224, bnr 351 i Oslo kommune
Andelsnr 168 i Søndre Åsen Borettslag, org.nr. 948335050

Selgere
Aurora nilssen
Andreas Tho Sandfossen

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
288 840,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 488 840,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 498 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 507 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 14 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Selger har fremvist 2 kjellerboder og en loftsbod. Bodene er merket 303.
Kjellerbod nr. 1 er på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod nr. 2 er på ca. 12 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med skråtak. Gulvareal er målt til ca. 18 m², og måleverdig areal er på ca. 5 m². (medtatt som BRA-e).

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,90m., soverom 1: 2,90m, soverom 2: 2,90m, bad: 2,51 m, stue/kjøkken: 2,91 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod på totalt 19 kvm.

Standard
ENTRÉ
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko i innebygd skap. Gangen er malt i harmoniske fargetoner og har et pent parkettgulv som går igjen i hele boligen.

STUE
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med generøs takhøyde på 2,9 meter. Flere store og brede vindusflater sikrer gode lysforhold og skaper en luftig atmosfære. Rommet har en god planløsning med plass til spisebord, sofa og TV-møbler. I hjørnet står en delikat vedovn som gir godt med ekstra varme og bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong på ca. 4 m², med plass til grill og utemøblement.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen og spisestuen. Her får du et kjøkken utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Moderne og stilren IKEA-innredning fra 2022 med Noremax bambusfronter og benkeplate i kvarts, med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert kjøl-/fryseskap (Samsung), oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn (Borsch) og platetopp fra Bora med integrert kjøkkenvifte.

SOVEROM 1
Lunt og koselig hovedsoverom med plass til dobbeltseng. Plassbygget garderobeskap sikrer godt med oppbevaringsmuligheter. I garderobeskapet er det laget en praktisk nisje for vaskemaskinen.
Soveromsvinduet har en flott utsikt over Torshovdalen og slipper inn rikelig med naturlig lys. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som skaper en rolig og avslappende atmosfære.

SOVEROM 2
Lyst og innbydende soverom med plass til seng og garderobeskap. Rommet har flere innredningsmuligheter og egner seg like godt som gjesterom, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon. Den nøytrale stilen gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Her får man også en nydelig utsikt ut mot parken.

BAD
Lekkert bad i moderne og nydelige farger. Badet har flislagte overflater, downlights i taket samt behagelig gulvvarme. Badet er nyoppusset i 2022, med moderne og tidsriktige flis- og materialvalg. Innredningen er fra Dansani i eikefiner og består av servant med underskap og speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbar dusjdør i glass. Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dør.

Parkering
Borettslaget disponerer 114 parkeringsplasser og alle andelseiere som bor i borettslaget kan stille seg på venteliste for fast plass.
Disse koster, fra 1. februar 2024 NOK 600,- uten lademulighet, og 900,- med lademulighet. Ventetidene varierer, men ligger et sted mellom 6 og 12 måneder.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2022: Det er fremlagt garantidokument for totalrenovering av bad. Arbeid utført av Oslo Bad og Renovering AS. Tidsrom for utførelsen: 22.02.2022 - 29.03.2022. Garantiskjema varmekabler. Utført av Sæther Elektrokonsult AS. Datert: 2022-03-02. Dokument: Orientering, drift og vedlikehold.
2022 Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid merket: Dette er kun hovedpunkter, for ytterligere beskrivelse se dokument i boligmappen. Endring: Bad, stue, gang, soverom, kjøkken og sikringsskap. Datert: 2022-05-31.

2022: Kjøkkeninnredningen er opplyst montert med egeninnsats.
2022: Det er fremlagt dokumentasjon på vann- og avløpsrør tilknyttet kjøkken.
2022: Parkett og lister er opplyst lagt med egeninnsats.
2022: Det er fremlagt faktura for montering av benkeplaten. Utført av Nerostein. Datert: 19.05.2022

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All dokumentasjon på oppussingen ligger i boligmappa. Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2015 i regi av borettslaget utført av faglærte. Tidligere eier har lagt terrassebord på balkong.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, ikke utført, ifølge styret

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, nye kurser til kjøkken og nye stikk kjøkken og stue, samt bad ifm renovering av bad og flytte av kjøkken i 1 kvartal 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert etter renovering

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja, varmtvannsbereder kjøkken (benkebereder)

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: 2022: Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid merket: Dette er kun hovedpunkter, for ytterligere beskrivelse se dokument i boligmappen. Endring: Bad, stue, gang, soverom, kjøkken og sikringsskap. Datert: 2022-05-31.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført over én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke.
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass. Vindusglass og balkongdør er datert 2015.
Balkongen ble etablert i regi av borettslaget i perioden 2014-2015.
Terrassebord ble lagt i regi av tidligere eier i 2015.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
TG 2 er gitt grunnet værslitte lister og malingsavskalling.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Værslitte lister og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid. Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle karmer og listverk med egnet produkt for å beskytte treverket.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
TG 2 er gitt grunnet skjevheter, knirk og glipper mellom gulv og gulvlist.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Ved fremtidig renovering av boligen kan slike tiltak vurderes. Utbedring av knirk og glipper mellom gulv og gulvlist kan utføres ved behov.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

- Kjøkken - Avtrekk:
TG-2 er gitt grunnet kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Anbefalte tiltak:
Løsningen gir redusert luftutskifting på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG 1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Avløpsrør:
TG-2 er gitt grunnet alder på skjult avløpsrør.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det er ikke behov for utbedringstiltak ut fra at anlegget fungerer i dag. Ut fra alder kan skader og lekkasjer plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
Anbefaler å undersøke når skjulte/felles avløpsrør ble oppgradert.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Vannledninger:
TG-2 er gitt grunnet alder på deler av røranlegget.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer på befaringstidspunktet.
Ut fra alder kan lekkasjer, feil og skader likevel oppstå plutselig på eldre anlegg.
Anbefaler å undersøke når skjulte/felles vannledninger ble oppgradert.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom: Bad - Ventilasjon:
TG-2 er gitt grunnet naturlig ventilering.
Anbefalte tiltak:
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.
Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad - Fukt:
TG-IU er gitt grunnet manglende mulighet for hulltakning.
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var mulig fra tilstøtende rom mot våtsone. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. og at veggene i badet er av tegl/mur. Veggene grenser mot nabo, fellesareal og/eller yttervegg.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i og omkring våtsoner, samt på vegger/gulv fra tilstøtende rom, uten unormale utslag.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.
- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Teak-hylle og vitrineskap i stue, sengegavl på soverom 1 og samtlige hyller på soverom 2.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Vedfyring.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2009 er plassert i kjøkkenbenken.

Leiligheten har naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og spalte i vinduskarm.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 597,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene pr. 03.07.26 utgjør kr. 5.597,28,- pr md og inkluderer:
vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Leiligheten er ilagt eiendomsskatt som blir felleskostnadene fire ganger pr år.

Fremtidig endring: Eiendomsskatt kr. 27,00 fra 01.11.2026

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 772 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 090 914,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Søndre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948335050, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
Borettslaget består av 240 andelsleiligheter fordelt på 11 blokker.
Bygningen er fra tidlig 50-tallet som i dag er på Byantikvarens gule liste over verneverdige kulturminner.

Fasiliteter i borettslaget:
- Alle oppgangsdører har både mekanisk nøkkel og elektronisk låsesystem (OBOS-nøkkel).
- Borettslaget har et felleslokale med kjøkken i første etasje i Edvard Griegs allé 8. Leiepris er kr. 600 per dag
- Borettslaget har to utendørs sykkelskur
- Det er mulig å leie ekstra bodplass ved behov. Dette gjelder boder i kjellerarealer som per dags dato står ledige.
- Borettslaget har fem fellesvaskerier tilgjengelig for alle beboere.

Styret informerer pr. 07.07.26:
Planer eller vedlikeholdsprosjekter som kan medføre økning i felleskostnader
- Borettslaget har behov for noe løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger, men det er per dags dato ikke fattet vedtak om nye større prosjekter som medfører ytterligere økning i felleskostnadene.
- I 2024 ble rørfornying av bunnledningene ferdigstilt, samt utskifting av lamper med lysstoffrør i fellesarealer. Tiltakene ble finansiert gjennom refinansiering av lån. Lånebetingelsene medførte ikke behov for økning i felleskostnadene

Skadedyr
I 2020 ble én av blokkene behandlet for skjeggkre av Nokas Skadedyrkontroll AS. Som ellers i samfunnet kan det være krevende å bli permanent kvitt denne typen skadedyr, og det har kommet noen meldinger også i etterkant.
I løpet av 2024 er det sanert to tilfeller av veggdyr. I ingen av tilfellene er det avdekket spredning til tilstøtende leiligheter.
Det forekommer gnagere i området og enkelte steder inntil bygningsmassen, men styret mottar ikke meldinger

om at disse tar seg inn i kjellere eller boliger.

Parkeringsplasser
Borettslaget har totalt 120 nummererte parkeringsplasser, hvor styret fordeler parkeringsplasser etter venteliste. Alle andelseiere som er bosatt i borettslaget kan sette seg på venteliste for fast plass. Ventetiden varierer, men er normalt mellom 6 og 12 måneder.
I 2025 ble 65 nye ladeplasser etablert, utført av Bluetec. Current er driftsansvarlig for ladeanlegget
Pris fra og med 1. februar 2024 er: kr. 600 per måned uten lademulighet og kr. 900 per måned med lademulighet.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2026: Oppgradering av uteområder med blomsterbed, hekkeplanting og flere busker og trær (pågående prosjekt per juni 2026)
2025: Bytte av internettleverandør til OBOS Nett (1000/100 mbit/s -Fiber)
2025: Etablering av flere parkeringsplasser med lademulighet
2025: Etablering av felles brannvarslingsanlegg
2024: Nye lamper i fellesareal. Alle armaturer med lysstoffrør i fellesarealer utskiftes til LED-armaturer med bevegelse sensor.
2023/2024: Rørfornying: Bunnledningene ble forsterket med med innblåste rør-strømper. Forventet ny levetid på ca. 30-50 år.
2022: Rens av alle ventiler og luftekanaler i borettslaget med tanke på å bedre ventilasjonen.
2020: Rens av luftekanalene i alle bygg.
2020: Bytte internett- og TV-leverandør til Telia/Get i november.
2019: Skiftet alle lampene i trappeoppgangene og felleslokalet.
2016: Gjennomført fasade og balkongrehabilitering av alle blokker.
2015: Nytt tak i Sigurd Lies gate.
2014: Oppstart av rehabilitering av alle fasader og balkonger i borettslaget.
- Videreført og avsluttet innvendig rehabilitering av alle fyringspiper, og alle pipetopper er blitt byttet ut.
2013: Utskifting av alle lofts- og kjellerdører til nye selvlukkende dører som er brannklassifisert i henhold til dagens krav. Innvending rehabilitering av alle fyringspiper, og alle pipetopper over tak er blitt byttet ut.
2005: Full oppussing av alle oppgangene i borettslaget, med maling av tak, vegger, utforinger og listverk, terrazzorens og -behandling, ny lysarmatur med følere, nye postkasser og oppslagstavler, nye ringeknapper og nye dørtelefonanlegg, med mulighet for video.
2002-2004: Totalrehabilitering av vannrør, avløp og våtrom (VAV-prosjektet).
1999: Alle gamle kjellerdører fra oppgang ble erstattet med nye.
1999: Alle oppgangsvinduer (ikke de små aller øverst) ble skiftet ut, bortsett fra i Sigurd Lies gate, der de ble byttet ut i 1997.
1999: Alle vinduer, balkongdører og takutspring i borettslaget ble malt.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- per person.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 288 840,-pr. 03.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408442 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 196 408,00
Innfrielsesdato: 01.07.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987229198
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 61 681 218,00
Innfrielsesdato: 30.12.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en

av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11408442 9
Restsaldo: 18 388,15
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987229198
Restsaldo: 270 452,44
Kapitalkostnader: 1 712,58
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 288 840,59,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 139,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 2 386 593,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 3 006 091,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).
- Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder.
- Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.
Se vedlagt husordensregler for ytterligere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1436971

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 700 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sigurd Lies gate 21 - leiligheten har en meget attraktivt og sentral beliggenhet på øvre Torshov.

Boligen ligger i søndre Åsen borettslag som består av 240 leiligheter fordelt på 11 blokker. Her er det felles vaskeri, felles tørke boder samt sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og eget areal for barnevogn. Det er også mulighet for leie av lokaler for beboerne.

En sentral beliggenhet med få minutter til kollektivtransport, restauranter, kaféer og dagligvarebutikker. Leiligheten ligger i et veletablert og hyggelig område med bare noen få minutter gange til Torshovdalen og Torshovparken, som byr på fine turmuligheter. Om vinteren er Torshovdalen skapt for aking, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn samt isbane for skøyter. Videre ligger dagligvarebutikkene som Rema 1000, Kiwi og Joker rett i nærheten. En liten spasertur unna leiligheten finner du Åpent Baker og Trikkestallen som byr på koselig uteservering om sommeren. Sandaker senteret og Vogts gate som har et bredt utvalgt av både forretninger, kaféer, restauranter, barer og butikker ligger også i nærheten av leiligheten. En liten busstur unna finner du Myrens Verksted med blant annet treningssenter, golfsenter, klatrepark og squash senter. Momentum trening ligger et minutts gange fra boligen.

En spasertur unna ligger Akerselva som tar deg videre til Grünerløkka som har mange hyggelige kaféer, butikker

og restauranter. Akerselva byr videre på fine sykkel- og turmuligheter ned til byen eller opp til marka og fine naturopplevelser. Det er heller ikke langt til Grefsenkollen som byr på fantastisk utsikt over Oslo, samt Lillomarka.

Det er gangavstand til både Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter. Like ved Storo Storsenter finner du Odeon IMAX med gode filmopplevelser. Videre er det gode kollektivmuligheter med både trikk og buss, og på andre siden av Torshovdalen ligger Sinsen T-banestasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1950). Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering av balkonger, 19.10.2015
- Rehabilitering av bad, 16.01.2004

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringene gjelder følgende:
Soverom 1 og kjøkken har byttet plassering. Det er etablert åpning i vegg mellom nåværende kjøkken og stue.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom den ikke har medført endringer i brannskille eller bærende konstruksjoner. Dette er ikke nærmere vurdert.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse».

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/224/351:
10.10.1924 - Dokumentnr: 993901 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
vedr. hus
Overført fra gnr 79 bnr 43.

15.11.1939 - Dokumentnr: 15796 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:4
Overført fra gnr 79 bnr 43.

26.06.1941 - Dokumentnr: 6641 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra gnr 79 bnr 43.

29.04.1942 - Dokumentnr: 4492 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. fjernelse av bod
Overført fra gnr 79 bnr 43.

10.05.1949 - Dokumentnr: 5215 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra gnr 79 bnr 43.

02.07.1949 - Dokumentnr: 7764 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra gnr 79 bnr 43.

25.11.1950 - Dokumentnr: 12915 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 79 bnr 43.

16.07.1986 - Dokumentnr: 43071 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1951 - Dokumentnr: 413002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

26.01.1956 - Dokumentnr: 918161 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 79 BNR 43 SAMT GNR 80 BNR 3

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 121,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gratis foto kr. 6 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 700,-

Samlet skal selger betale kr. 138 896,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. august 2026

Ansvarlig megler
Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sigurd Lies gate 21
0479 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1952
BRA:	95 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	30.6.2026 (Gyldig til 30.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	0	1

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43622

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Sikringsskapet kan ikke låses/lukkes helt. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er gitt grunnet værslitte lister og malingsavskalling.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 er gitt grunnet skjevheter, knirk og glipper mellom gulv og gulvlist.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt grunnet kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	TG-2 er gitt grunnet alder på skjult avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt grunnet alder på deler av røranlegget.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 er gitt grunnet naturlig ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	TG-IU er gitt grunnet manglende mulighet for hulltakning.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringene gjelder følgende: Soverom 1 og kjøkken har byttet plassering. Det er etablert åpning i vegg mellom nåværende kjøkken og stue.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom den ikke har medført endringer i brannskille eller bærende konstruksjoner. Dette er ikke nærmere vurdert.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.6.2026	**30.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Aurora Nilssen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Andreas Tho Sandfossen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sigurd Lies gate 21, 0479 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**351**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**168**	Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1952** - Kilde: Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført over én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass.

3. etasje
Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis. Utgang til nordvestvendt balkong på ca 4 m².
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og opplegg for vaskemaskin med automatisk vannstopper.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,90 m.
Soverom 1: 2,90 m.
Soverom 2: 2,90 m.
Bad: 2,51 m.
Stue/kjøkken: 2,91 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det er fremlagt garantidokument for totalrenovering av bad. Arbeid utført av Oslo Bad og Renovering AS. Tidsrom for utførelsen: 22.02.2022 - 29.03.2022. Garantiskjema varmekabler. Utført av Sæther Elektrokonsult AS. Datert: 2022-03-02. Dokument: Orientering, drift og vedlikehold. Hentet fra Boligmappen.	Ja
2022	Det er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid merket: Dette er kun hovedpunkter, for ytterligere beskrivelse se dokument i boligmappen. Endring: Bad, stue, gang, soverom, kjøkken og sikringsskap. Datert: 2022-05-31. Hentet fra Boligmappen.	Ja
2022	Kjøkkeninnredningen er opplyst montert med egeninnsats.	Nei
2022	Det er fremlagt dokumentasjon på vann- og avløpsrør tilknyttet kjøkken.	Ja
2022	Parkett og lister er opplyst lagt med egeninnsats.	Nei
2022	Det er fremlagt faktura for montering av benkeplaten. Utført av Nerostein. Datert: 19.05.2022	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**76**	**76** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, soverom x 2 og bad.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**14**	**0**	**14** Romfordeling: Boder	**0**	**0**
Loft	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**95**	**76**	**19**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist 2 kjellerboder og en loftsbod. Bodene er merket 303.
Kjellerbod nr. 1 er på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod nr. 2 er på ca. 12 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med skråtak. Gulvareal er målt til ca. 18 m², og måleverdig areal er på ca. 5 m². (medtatt som BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nordvestvendt balkong på 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i regi av borettslaget i perioden 2014-2015. Terrassebord ble lagt i regi av tidligere eier i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen synlige avvik med behov for tiltak er registrert. Balkongen fremstår med normal stand basert på alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør har treramme og 2-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendige dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass og balkongdør er datert 2015. Entrédør er skiftet etter byggeår. Ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det er registrert værslitte lister og malingsavskalling på utsiden av vinduene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitte lister og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.
Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle karmer og listverk med egnet produkt for å beskytte treverket.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er målt høydeforskjell på 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15–30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte glipper/sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering i stue ble det registrert et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering på soverom 2 ble det registrert et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Ved fremtidig renovering av boligen kan slike tiltak vurderes.
Utbedring av knirk og glipper mellom gulv og gulvlist kan utføres ved behov.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

Beskrivelse av kjøkken:
IKEA kjøkken med Noremax bambusfronter. Benkeplaten er i kvarts med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Kjøkkenet har integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn, platetopp og integrert kjøkkenvifte.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Varmtvannsbereder er montert i hjørnet på kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Løsningen gir redusert luftutskifting på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG 1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringene gjelder følgende: Soverom 1 og kjøkken har byttet plassering. Det er etablert åpning i vegg mellom nåværende kjøkken og stue.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom den ikke har medført endringer i brannskille eller bærende konstruksjoner. Dette er ikke nærmere vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles røykvarslersystem i blokken
Brannslukningsapparatet er sist kontrollert i 2024.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Det er etablert opplegg for vaskemaskin med automatisk vannstopper i garderobeskap på soverom 1.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgrad er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Manglende dokumentasjon på når skjult røranlegg ble oppgradert.

Info:
Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Det er flere boenheter i bygget, og det er ikke kontrollert om avløpsanlegget er luftet over tak. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslagets/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut fra at anlegget fungerer i dag. Ut fra alder kan skader og lekkasjer plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
Anbefaler å undersøke når skjulte/felles avløpsrør ble oppgradert.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad er basert på eldre. Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Manglende dokumentasjon på når skjult røranlegg ble oppgradert.

Info:
Stoppekran er montert over himlingen på badet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende deler av anlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer på befaringstidspunktet.
Ut fra alder kan lekkasjer, feil og skader likevel oppstå plutselig på eldre anlegg.
Anbefaler å undersøke når skjulte/felles vannledninger ble oppgradert.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering i 2022. Se beskrivelse under tiltak og boligmappen for full beskrivelse.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke kjent om elektriske arbeider uten dokumentasjon er utført etter 1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Sikringsskapet kan ikke låses/lukkes helt. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan øke risikoen for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.
Låsen på sikringsskapet bør utbedres.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2009	
Størrelse	
120 Liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen synlige avvik er registrert ved visuell kontroll.

Det anbefales nærmere undersøkelse av berederens understøttelse. Tiltak må vurderes etter kontroll.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og spalte i vinduskarm.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er en typisk løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men ventilasjonen er enklere enn løsninger som anbefales i dag. Det er derfor vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og tilstrekkelig luftutskifting.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er oppgradert i 2022 med lysegrå 60 x 60 cm fliser på gulv. Lysegrå 60 x 60 cm og lyse rød/rose 8 x 30 cm fliser på vegg. Malte plater med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbar dusjdør i glass, blandebatteri fra Hansgrohe med regndusj og håndholdt slange. Baderomsinnredning med 80 cm servantskap fra Dansani, skuffer og Dansani kompositservant. Servanten har blandebatteri fra Grohe. Veggmontert toalett. Fordelerskap er montert i himling. Stoppekran er montert over himlingen. Rommet har naturlig ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at badet er oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er registrert noe hullyd. Flisene synes å sitte godt, og det er ikke registrert riss i fuger. Strakstiltak vurderes ikke som nødvendig. Det er registrert et kosmetisk hakk i en gulvflis. Forholdet vurderes kun å ha estetisk betydning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Sluket er et designsluk, og det er ikke mulig å kontrollere membran/tettesjikt i sluket.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dør.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk, som hovedsakelig er effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstilte forskriftene ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var mulig fra tilstøtende rom mot våtsone.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. og at veggene i badet er av tegl/mur. Veggene grenser mot nabo, fellesareal og/eller yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i og omkring våtsoner, samt på vegger/gulv fra tilstøtende rom, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt garantidokumentet datert 22.02.2022 - 29.03.2022 for totalrenovering av bad.
Det er fremlagt bildedokumentasjon, men det er manglende bildedokumentasjon av flere kritiske punkter, herunder rundt rørgjennomføringer, hjørner/overganger og sluk. Utførelsen er derfor ikke tilstrekkelig dokumentert etter dagens NS3600.

Manglende bildedokumentasjon av kritiske punkter i våtrommet medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjikt og detaljer. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

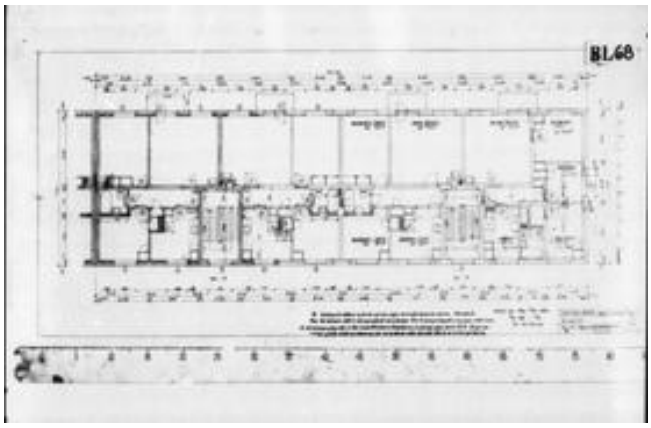
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aurora Nilssen	9578-5995-4-2133119	2026-06-23 20:46:31
Andreas Tho Sandfossen	9578-5997-4-1009142	2026-06-23 20:53:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0162/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd Lies gate 21, 0479 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Aurora nilssen, Andreas Tho Sandfossen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1311649-1.1
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All dokumentasjon på oppussingen ligger i boligmappa. Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2015 i regi av borettslaget utført av faglærte. Tidligere eier har lagt terrassebord på balkong.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført, ifølge styret

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, nye kurser til kjøkken og nye stikk kjøkken og stue, samt bad ifm renovering av bad og flytte av kjøkken i 1 kvartal 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert etter renovering

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bad og renovering AS, totalrenovering av baderom i 1 kvartal 2022

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmtvannsbereder kjøkken (benkebereder)

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0162/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Tho Sandfossen	**2026-06-23**	**Aurora Nilssen**	**2026-06-23**

Identifikasjon

Andreas Tho Sandfossen

Identifikasjon

Aurora Nilssen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0162/26 . Vår ref.: 0044-1-353 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948335050
Andelseier:	Nilssen, Aurora
Medeier:	Sandfossen, Andreas Tho
Leilighetsnummer:	353
Adresse:	Sigurd Lies Gate 21, 0479 OSLO
Andelsnummer:	168
Gnr.	224
Bnr.	351

Borettsinnskudd: Kr. 4 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1436971.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved ønske om skifte av vinduer, kontakt styret. Ev. spørsmål områdeutbygging, kontakt OK, Plan og bygg. Vaktmester treffes på tlf. 97701039, Trefftid: 08.00-08.30 og 12.00-12.30. Vaktmesterkontoret er i Roverudgt. 13, postadr. Edv. Griegs all 10, 0479 Oslo Ev. leie av borettslagets ekstra parkeringsplasser, henv. styret. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Endring for kategori: 'Parkering' (Kat 0044 økes fra 600,- til 900,- fra 01.02.2024 for plasser med lademulighet for Elbil Parkering uten lademulighet økes fra 400,- pr mnd til 600,- pr mnd fra 01.02.2024 Dyrehold tillatt ihht vedtak på ordinær generalforsamling 15.05.18. Kontakt styret vedr. bestemmelser for dyrehold. Borettslaget har refinansiert lånet med Handelsbanken for å håndtere rørfornyingsprosjektet som startet i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill Felleskostnadene økes med 3.5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408442 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 196 408,00
Innfrielsesdato:	01.07.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	61 681 218,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 597,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		27,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		27,00 fra 01.09.2026
Felleskostnader	5 597,28	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	340,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 954,-
Annen formue:	13 139,-
Gjeld:	297 704,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408442 9
Restsaldo:	18 388,15
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229198
Restsaldo:	270 452,44
Kapitalkostnader:	1 712,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 288 840,59,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 44
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/44

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomitee
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene
10. Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget
11. Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31
12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting
13. Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget
14. Stikkontakt i bod

15. Oppgradering av området mot Torshovdalen

16. Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steffen Hegg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økonomi 2025 – oppsummering for årsmøtet

Borettslaget leverer et solid økonomisk resultat for 2025, med et overskudd på kr 2 386 593. Dette er en markant forbedring fra 2024, da vi gikk i underskudd med kr 205 580. Snuoperasjonen skyldes primært høyere inntekter og et noe lavere kostnadsnivå enn foregående år.

Inntekter

De samlede driftsinntektene endte på kr 16,1 mill. Det aller meste – kr 15,5 mill. – kommer fra felleskostnadene som beboerne betaler hver måned. I tillegg bidro ladeinntekter fra elbil med kr 80 933, og under andre inntekter finner vi blant annet et tilskudd fra Klimaetaten på kr 518 500 til ladeanlegget, utleieinntekter på kr 101 560 og salg av gamle driftsmidler på kr 201 000.

Utgifter

De samlede driftskostnadene ble kr 10,1 mill. Den største enkeltposten er kommunale avgifter – vann, renovasjon og feiing – som alene utgjorde kr 3,6 mill. Drift og vedlikehold av bygninger og uteområder kostet kr 2,1 mill., og inkluderte blant annet det nye ladeanlegget. Bruttokostnaden for ladeanlegget var kr 1,28 mill., men etter tilskuddet fra Klimaetaten ble nettoutgiften kr 765 588. TV og internett utgjorde kr 1,0 mill., og forsikringer kr 0,9 mill.

Lån, avdrag og finanskostnader

Borettslaget har to langsiktige lån – ett i Husbanken med 4,07 % rente og ett i Handelsbanken med 5,00 % rente. Samlet lånesaldo er kr 67,9 mill., noe som er normalt for et borettslag av vår størrelse. Rentekostnadene i 2025 utgjorde kr 3,6 mill. I tillegg betalte vi kr 1,95 mill. i avdrag på lånene. Avdragene synes ikke i resultatregnskapet som en kostnad, men de trekker likevel på borettslagets likviditet – enkelt forklart betyr det at selv om vi går i regnskapsmessig pluss, kan vi likevel ha mindre penger tilgjengelig ved årets slutt.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 % den 7. mai 2026, til 4,25 %. For borettslaget betyr en slik økning en merutgift på ca. kr 170 000 per år – eller omtrent kr 59 mer per seksjon per måned. Det spekuleres i markedet om enda en heving kan komme i juni, avhengig av prisutviklingen fremover. Styret følger dette tett og vil vurdere konsekvensene for felleskostnadene dersom rentene fortsetter opp.

Likviditet – pengene på bok

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 2 317 795 i disponible midler – det vil si penger vi fritt kan disponere. Dette er noe lavere enn ved inngangen til året (kr 2 576 285), men fortsatt på et forsvarlig nivå. Reduksjonen skyldes i hovedsak avdrag på lånene og investeringene som er gjennomført, særlig ladeanlegget.

Utsikter for 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt positiv utvikling, med et forventet overskudd på kr 3 mill. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til dette bildet. Renteøkningene vil påvirke finanskostnadene direkte, og vi må også forvente prisvekst på en rekke av borettslagets øvrige tjenester og avtaler, herunder forsikringer, kommunale avgifter og driftsavtaler. Styret vil følge utviklingen løpende.

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 44 Søndre Åsen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

Roller og kandidater

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

- Pernille Toppen Dahl

  Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.
  Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne

omgivelser.
Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.
Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

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

- BRAGE LYSE

  Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»
- STIG OVE GRAVDAL

  Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

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

- SIMEN PLASSGÅRD RØE

  Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»
- THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

  Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre

økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

Vedlegg

1. Innstilling-fra-valgkomiteen-GF SAḂ 2026.pdf

Sak 7

Valg av valgkomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Reitan Jacobsen

Forslag til vedtak

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Pernille Toppen Dahl

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

- Mohammad M. Izadi

Vedlegg

1. Innstilling-fra-valgkomiteen-GF SAḂ 2026.pdf

Sak 9

Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener at den innledende teksten i husordensreglene vedrørende dyrehold i borettslaget er uklar og fungerer dårlig i praksis. Teksten har i flere tilfeller ført til misforståelse og konflikt mellom naboer og stilt styret i en vanskelig situasjon. For å tydeliggjøre reglene og få bedre samsvar med gjeldende praksis, ønsker styret å endre den innledende, unummerert delen under punkt "7. Dyrehold" i Husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret ønsker å klargjøre dagens regelverk og er positive til saken.

Forslag til vedtak

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres til følgende:- "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring. Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

Sak 10

Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i fjor vedtok å sette opp skilt i borettslaget med informasjon om at lufting av hunder på plenene ikke tillates. I løpet av det siste året har styret erfart at andelseiere tolker vedtaket ulikt, særlig når det gjelder om teksten på skiltene også gjelder hunder eid av andelseiere. Noen oppfatter at informasjonen på skiltene kun retter seg mot personer som ikke er andelseiere, mens andre mener at informasjonen gjelder alle, også andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen avklare hvorvidt informasjonen som til enhver tid står på skiltene om lufting av hunder, skal gjelde likt for alle – herunder andelseiere av Søndre Åsen borettslag – eller om informasjonen

kun skal gjelde personer som ikke er andelseiere. Videre ber styret at avklaringen som vedtas føyes til husordensreglene under punkt 7.5.

Styrets innstilling

Styret er verken for eller mot saken, men ønsker en klargjøring.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget
- Mot Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

2. Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.

Sak 11

Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fremmet av: Roger Arntzen og Sara Reitan Jacobsen (andel 238) og Elias Reitan Arntzen, Ida Reitan Arntzen og Isak Reitan Arntzen (andel 239).

Med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om sammenslåing av andeler (sak 13), søker vi med dette generalforsamlingen om å kunne slå sammen ovennevnte andeler til én juridisk andel. Bakgrunnen er at vi og våre barn eier hver vår andel, men benytter begge til felles boligformål (primærbolig). En juridisk sammenslåing vil for oss som familie med tre barn - to under 18 år - forenkle innrapportering til offentlige myndigheter (Skatteetaten, Folkeregisteret, Statens Lånekasse, etc.). Sammenslåingen innebærer ingen endringer i bygningsmasse eller i felleskostnader. Den juridiske sammenslåingen registreres av Statens Kartverk etter søknad fra oss, med bakgrunn i godkjenning fra generalforsamlingen.

Kilder: Lov om borettslag §3-2 (4) - Endring av talet på andelar: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2 og Statens Kartverk: https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag/samanslaing-av-burettslagsandelar

Styrets innstilling

Styret er negativ til forslaget.

Begrunnelse

En reduksjon fra 240 til 239 andeler medfører betydelige administrative konsekvenser: fordelingsnøkkelen for felleskostnader må rekalkuleres, og antall abonnementer borettslaget forvalter (internett, brann) må justeres. Dette medfører også omfattende administrativt arbeid mot OBOS.

Styret vil særlig påpeke at søkernes eget forslag til vedtak åpner for at sammenslåingen kan reverseres ved et eventuelt salg – uten at borettslaget involveres. Dette innebærer at borettslaget kan bli stilt overfor gjentatte administrative prosesser hver gang andelen skifter eier. Borettslagets OBOS-rådgiver stiller seg også negativ til saken.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot**.

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.

Sak 12

Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Forslag fremmet av:
Monica Wegling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtaket fra Generalforsamlingen 2025 om skilting vedr hundelufting har fått en utforming som ikke er i henhold til vedtakets intensjon, samt bryter med borettslagets regelverk. Jeg foreslår derfor endring av skiltene mht formidling av budskapet, utforming og plassering. Da nåværende skilting bryter med borettslagets husordensregler (se pkt 4) tar jeg utgangspunkt i at skiltingen kun skal gjelde problematikk knyttet til å plukke opp etter hunden, og ikke et totalforbud mot hunder på fellesområdene.

Begrunnelse for forslaget

1. Nåværende skilting bryter med intensjonen i vedtaket. De innsendte forslagene til Generalforsamlingen 2025 ønsket besøkende velkommen og oppfordret hundeeiere til å ta opp etter hundene. Begrunnelsen var at området skulle være hyggelig for alle. Nåværende skilt forbyr hunder i sin alminnelighet og begrunner forbudet med at området er privat. Da skiltene også henvender seg til beboere, er det ikke bare eventuelle besøkende som ikke er velkomne, men også vi som bor her med hund. Dette er motsatt av intensjonen om at besøkende skulle være velkomne og at området skal være hyggelig for alle.

2. Skiltingens sosiale og helsemessige konsekvenser. Det er godt dokumentert at forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan ha negative følger for relasjoner, bomiljø, kultur innad i borettslaget, samt for den enkeltes psykiske helse. Det er også dokumentert at vennlig og imøtekommende ordlyd har en positiv effekt, samtidig som det øker sjansen for at reglene blir fulgt. Det har allerede oppstått hendelser der beboere med hund er blitt vist vekk fra fellesområder av andre beboere, da med begrunnelse i de

oppsatte skiltene. Dette er ikke i tråd med det verdisett borettslaget ønsker å representere, ei heller med det opprinnelige forslaget.

3. Konsekvenser for borettslagets omdømme. En rekke beboere uttrykker bekymring for at borettslaget skal fremstå fiendtlig og at vårt omdømme svekkes. Enkelte frykter verdireduksjon av leilighetene da folk flest ønsker å bo i vennlige omgivelser.

4. Nåværende skilting er brudd på borettslagets egne husordensregler. Husordensreglene gjør det klart at hundehold er tillatt, og i hht gjeldende lovverk innebærer hundehold at hunden skal kunne bevege seg utendørs til lufting og sosial omgang med eieren. Et forbud slik de oppsatte skiltene formidler, krever derfor endringer i husordensreglene vedr tillatelse til hundehold og må fremmes som egen sak. Jeg vil påpeke at et forbud som kun gjelder forbipasserende vil være urealistisk å håndheve da man i så fall må vite hvilken hund som tilhører beboer og hvem som ikke gjør det. Dette vil igjen føre til mistenkeliggjøring av naboer og vil, som nåværende skilting, bryte med borettslagets intensjon om at samtlige beboere skal trives og kunne benytte grøntområder til rekreasjon.

Vedlegg 1. Utfyllende begrunnelse for forslaget

Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag

Vedlegg 3: Forslag til alternativ for nåværende skilting

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Begrunnelse

Styret er ikke enig med forslagstiller om at dagens utforming bryter med borettslagets regelverk. Skiltene er ikke i strid med at hundehold er tillatt, ei heller hindrer skiltene at hundene beveger seg utendørs og luftes og har sosial omgang med eieren. Til sammenlikning står det i husordensreglene at «Fotballsparking er forbudt på borettslagets område». Det betyr eksempelvis ikke at barn ikke er tillatt i borettslaget, ei heller er bestemmelsen til hinder for sosial omgang mellom barn.

Styret er heller ikke enig i fremstillingen om at skiltene betyr et totalforbud mot hunder på fellesområdet. Skiltene ber hundeeiere om ikke å lufte hunden på området. Å ferdes til og fra og gå gjennom borettslaget med hund er tillatt.

Styret er dessuten ikke enig i at skiltingen bryter med intensjonen i generalforsamlingens vedtak i fjor. Forslaget, som ble fremmet av andelseier Marit Roland og vedtatt, var slik:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.»

Styrets alternativ til tekst på skiltene fikk klart flertall. Forslagsstiller har så langt ikke protestert på styrets gjennomføring av forslaget.

Samtidig har styret full forståelse for at skiltingen kan virke belastende for hundeeiere i borettslaget. Styret har også forståelse for at skiltene kan oppfattes som totalforbud mot hunder på borettslagets fellesområder. Siden Rolands forslag ikke var tilstrekkelig detaljert, forstår styret dessuten at vedtaket kan oppfattes ulikt

blant andelseierne. Styret fremmer derfor en egen sak vedrørende sistnevnte på årets generalforsamling i håp om en oppklaring.

I foreliggende sak ønsker styret at generalforsamlingen bestemmer hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Styret er imidlertid imot å montere skilt på husveggene, især husvegger tilhørende blokker i borettslaget som er på Byantikvarens gule liste. Styret kan strengt tatt ikke gjennomføre denne delen av forslaget, selv om forslaget blir vedtatt.

Videre mener styret at montering av skilt på husveggene ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med forslagsstillers hensikt om å plassere skilt på kjente problemområder. Problemområdene er ikke tydelig definert i forslaget. Styret blir dermed nødt til å definere problemområdene i ettertid, og dermed også plassering av skiltene.

Det er usannsynlig at salg av nåværende skilt og innkjøp og montering av nye skilt vil resultere i overskudd. Om styret kaster skiltene, slik det gis mandat til i forslaget, vil borettslaget heller ikke sitte igjen med noe overskudd. Forslagstillers ønske om økt beplantning blir dermed ikke aktuelt, men om det mot formodning blir aktuelt, blir styret nødt til å bestemme beplantningens type og plassering i borettslaget siden forslagsstiller ikke spesifiserer disse momentene i forslaget sitt.

Forslagstiller nevner heller ikke noe om de økonomiske rammene ved forslaget. Basert på fjorårets erfaring mener styret at borettslaget bør ta høyde for at utskifting og flytting av skiltene kan beløpe seg til inntil 30 000 kroner.

Forslag til vedtak

Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming: Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

Vedlegg

5. Vedlegg 1 Utfyllende begrunnelse for endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting.pdf

6. Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag.pdf

7. 17751de3-5548-4dbd-95fb-f6d7a66dbf8b.png

Sak 13

Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

Forslag fremmet av:
Vladislav Jensen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget hadde en kampanje i 2016 der det var frivillig om bytte ut gamle vinduer. Flere beboere på den tiden valgte ikke å benytte av tilbudet.

Grov opptelling i borettslaget at ca 91 leiligheter har gamle vinduer fra 80-tallet eller eldre som har passert sin levetid. Flere vinduer i fellesarealene er heller ikke byttet f.eks vaskerom, bod osv. Dette bidrar til økte strømutgifter både for sameiet og leilighetene.

Det koster ca. 100 000kr per leilighet for kun vinduer og 25-50000kr for arbeidet ved å gjøre dette individuelt. Ved å bestille kollektivt eller via en entreprenør direkte fra produsenten kan man redusere prisen med 15-20% per vindu.

Man kan heller ikke få støtte fra Klima og energi etaten i Oslo ettersom ordningen kan kun søkes som et borettslag.

Ordningen dekker 20% av kostnadene for å skifte vinduer og opptil 2 mill kr.

Kravet for støtte er at vinduene skal ha en U-verdi lik er mindre 1.0, noe som dagens spesifikasjon ikke holder.

Dagens krav/spesifikasjon for vinduer fra Nordan er utdatert og ikke tilfredsstiller minimum TEK10 fra kommunen. Denne bør da oppdateres til trippel glasserte vinduer med U-verdi 1.0. Da spesifikasjonen oppdateres bør den også tillate kjøp fra andre produsenter så lenge fysiske mål, farge og monterte komponenter som lufteventil, vridere er likt.

Andre leverandører som f.eks Viking-vindu kan levere slike vinduer til bedre pris og kvalitet enn Nordan.

Deltagelse i kampanjen bør være frivillig og de som har skiftet ut vinduer i 2014 blir ikke belastet. Kostnaden for installasjon deles mellom leilighetene som deltar. Kostnaden av vinduene og balkondører blir belastet individuelt ettersom antall og type vil variere mellom blokkene.

Oppdatering:

Det er 66 leiligheter som har nå meldt inn sin interesse. Databladet er oppdatert til 3. lags og godkjent av Byantikvaren. Plan og Byggningsetaten har vurdert i 2014 at utskifting av vinduer ikke var søknadspliktig. I telefonsamtalen med PBE så behøver vi ikke å søke ettersom en utallelse fra Byantikvaren er innhentet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen **ikke** godkjenner **Forslag 1** slik det foreligger.

Begrunnelse

Styret er positive til tiltaket og anerkjenner det betydelige arbeidet som er lagt ned i forslaget. Styret ønsker å bidra til at beboere som ikke deltok i tidligere utskiftninger får mulighet til å skifte vinduer, og ser verdien av å samle bestillinger for å oppnå kvantumsrabatt og støtte fra Klima- og miljøetaten.

Styret kan imidlertid ikke støtte finansieringsmodellen med OBOS IN-ordning. Dette frarådes også av borettslagets OBOS-rådgiver.

Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell:

- Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne
- Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet
- Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes

Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget
- Mot Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. -Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

2. Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Vedlegg

8. Interesseskjema - Bytte av vinduer(1-67).xlsx

9. NY Spesifikasjonvinduer balkong_EGA,RG, HNHG-3.pdf .pdf

Sak 14

Stikkontakt i bod

Forslag fremmet av:
Espen Faye Rode Skarholt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å etablere stikkontakter i kjellerbod slik at man kan ha fryser i boden. Etter at det er kommet felles brannvarslingsanlegg så er det ikke noen grunn til at hver seksjonseier kan få lagt strøm fra sitt sikringsskap ned i kjellerbod hvis ønskelig. Man kan bruke den gamle søppelsjakten som kabelgang. Hvis man løser det på denne måten vil det være opp til hver enkelt beboer å finansiere det, samt betale strømutgifter. Dermed vil det være rettferdig for alle, enten man velger å opprette en stikkontakt eller ei.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke etablering av stikkontakter i kjellerboder.

Begrunnelse

Styret er positive til å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av stikkontakter i boder. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Forslag til vedtak
Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.

Sak 15

Oppgradering av området mot Torshovdalen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Området mot Torshovdalen er gjengrodd, fremstår uhelhetlig, og nettinggjerdet er modent for utskifting. Styret ønsker en oppgradering som gir bedre skjerming, tydeligere avgrensning og et grønnere fellesområde.

En rådgivende avstemning på Vibbo viste at mange ønsker oppgradering, men at meningene er delte om løsning. Styret legger derfor frem to alternativer:

Forslag 1 – Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

Forslag 2 – Hekk kombinert med gjerde og porter Hekk på deler av strekningen, nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Økonomisk ramme: 300 000–500 000 kroner, finansiert over driftsbudsjettet. Endelig utforming fastsettes av styret. Planlagt gjennomføring: høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av området mot Torshovdalen
- Mot Oppgradering av området mot Torshovdalen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

2. Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Vedlegg

10. Utfyllende info om oppgradering av uteområder langs Torshovdalen.pdf

---

Sak 16

Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Forslag fremmet av:
Lene Hollekve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Det å få frigjort litt plass i leiligheten, betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener og håper jeg vi kan åpne opp for dette tiltaket. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmvannsbereder tilbake til leiligheten, på kort varsel, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål. Tiltaket får ingen negative konsekvenser eller kostnader, for andre andelseiere, eller borslaget sine fellesområder. Tvert om så er dette en bedre løsning, med varmvannsbereder plassert så lavt som mulig, ved en eventuell lekkasje.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget på nåværende tidspunkt og ønsker å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av elektriske installasjoner. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Styret ser saken i sammenheng med sak 13

Forslaget er også i strid med gjeldende husordensregler. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvilke bestemmelser som må endres, og har heller ikke fremmet forslag til ny ordlyd. For at forslaget skal kunne gjennomføres, må generalforsamlingen først vedta å endre relevante husordensregler. Styret har ikke mandat til å endre husordensreglene.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Styrets årsrapport

Årsrapport Borettslaget 2025/2026 Styrets årsberetning for perioden 2025–2026

Innledning

Dette er styrets årsrapport for borettslaget for perioden 2025/2026. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, gjennomførte tiltak, økonomisk forvaltning og planer for kommende periode. Styret har i perioden hatt fokus på tre hovedområder: økonomi og budsjettstyring, vedlikehold og sikkerhet samt fellesskap og sosiale tiltak. Vi er stolte av å ha gjennomført flere av de planlagte tiltakene fra forrige periode, og ser frem til å videreføre det gode arbeidet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført en rekke tiltak for å sikre god drift, vedlikehold og sikkerhet i borettslaget.

Vedlikehold og sikkerhet

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg: Det er installert et heldekkende, felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget. Dette er et betydelig løft for brannsikkerheten og sikrer at alle seksjoner er dekket av et moderne og samordnet system.
- Ledelys: Ledelys i kjellerene er etablert for å bedre sikkerheten og vise vei til rømningsveiene ved en brann eller strømbrudd, særlig i mørke perioder av året.
- Vedlikeholdsplan: Styret har videreført og oppdatert vedlikeholdsplanen for å sikre at nødvendige oppgraderinger og reparasjoner blir prioritert og gjennomført i tide.
- Kontroll av lekeplass: Lekeplassen er inspisert jevnlig og eventuelle feil og mangler er utbedret for å sikre trygg bruk for beboerne.
- Brannkontroll i leiligheter: Kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter, inkludert røykvarslere og brannslukningsutstyr, er gjennomført.

Drift og forvaltning

- Daglig drift: Styret har koordinert vedlikeholdsarbeid, håndtert klager og fulgt opp serviceavtaler gjennom hele perioden.
- Utleie av boder og parkeringsplasser: Administrasjon av utleieobjekter er videreført for å sikre en rettferdig fordeling og effektiv bruk av fellesarealer, samt skape ekstra inntekter til borettslaget.
- Oppfølging av vaktmester og mannskap: Jevnlig dialog er opprettholdt for å sikre at oppgaver som snørydding og vedlikehold utføres til avtalt tid og kvalitet. I perioden er det også anskaffet robotgressklippere, noe som reduserer driftskostnadene betydelig. Investeringen er beregnet å være tilbakebetalt innen fem år sammenlignet med tidligere klippekostnader.
- Håndtering av henvendelser via Vibbo: Styret har besvart spørsmål og innspill fra beboerne og videreformidlet feil og mangler til relevante aktører.

Nye tiltak i perioden

- Ladeplasser for elbil: Det er etablert et nytt ladeanlegg for elbil i borettslagets parkeringsanlegg. I forbindelse med etableringen måtte flere av de eldre tavlerommene utbedres, da sikringer ikke fungerte som de skulle. Elvia måtte koble ut strømmen i trafoen for å kunne gjennomføre utbedringen på en trygg måte. Tavlerommene er av eldre forfatning, og styret planlegger å utbedre disse systematisk i årene som kommer.
- Utemøbler: Nye, robuste utemøbler er anskaffet og plassert i uteområdene, noe som bidrar til et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.

- Nytt internett: Borettslaget har fått etablert ny internettløsning for beboerne.

Fellesskap og sosiale tiltak

Styret har i perioden forsøkt å tilrettelegge for sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget. Gode naboforhold og et aktivt bomiljø er viktig for trivselen til alle beboerne, og vi har og vil prioritere uteområdene som samler folk på tvers av seksjonene.

Styret og styremøter

- Styremøter: Styret har avholdt månedlige styremøter for å diskutere pågående saker, ta beslutninger og sikre at oppgaver blir fulgt opp.
- Løpende kommunikasjon: Mellom styremøtene håndteres mindre avklaringer og diskusjoner i styrets Messenger-gruppe, noe som sikrer rask og effektiv saksbehandling.

Fremtidsplaner

For den kommende perioden har styret planlagt flere tiltak for å videreutvikle borettslaget og forbedre bomiljøet:

- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Vurdere oppgraderinger rundt sykkelparkeringsfasilitetene for å tilrettelegge for sykling som transportmiddel.
- Fortsette utviklingen av uteområdene for å skape et enda triveligere og mer funksjonelt bomiljø.
- Legge til rette for ytterligere sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Sikre god oppfølging av brannvarslingsanlegget og øvrig sikkerhetsutstyr.

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 576 285**	**5 127 933**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 386 593	-205 580
Tilbakeføring av avskrivning	14	82 326	116 000
Tilbakef. verdi av anl. middel ved salg	14	4	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-772 191	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 951 593	-2 457 014
Innsk. øremerk. bankkto		-3 629	-5 054
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-258 490**	**-2 551 648**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 317 795**	**2 576 285**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 680 940	3 750 322
Kortsiktig gjeld		-363 145	-1 174 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 317 795**	**2 576 285**

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 549 291	13 679 560	15 699 500	16 318 000
Vaskeri		0	0	60 000	60 000
Ladeinntekter elbil		80 933	56 361	100 000	150 000
Andre inntekter	3	459 600	104 863	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 089 824**	**13 840 784**	**15 899 500**	**16 568 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 259	-80 964	-54 000	-54 000
Styrehonorar	5	-399 000	-380 000	-380 000	-420 000
Avskrivninger	14	-82 326	-116 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-14 625	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-234 438	-225 420	-238 000	-248 710
Konsulenthonorar		-36 486	-73 355	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 095 078	-2 701 671	-1 290 000	-1 605 000
Forsikringer		-883 166	-796 846	-835 999	-936 319
Kommunale avgifter	8	-3 576 901	-3 288 891	-3 690 657	-3 861 960
Energi/fyring	9	-219 316	-223 668	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 016 431	-1 004 659	-1 037 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-1 526 553	-1 411 982	-1 242 500	-1 457 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 142 081**	**-10 318 081**	**-9 082 156**	**-9 647 909**
DRIFTSRESULTAT		**5 947 743**	**3 522 704**	**6 817 344**	**6 920 091**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 610	102 113	0	0
Finanskostnader	12	-3 638 761	-3 830 397	-3 914 000	-3 914 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 561 151**	**-3 728 284**	**-3 914 000**	**-3 914 000**
ÅRSRESULTAT		**2 386 593**	**-205 580**	**2 903 344**	**3 006 091**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-205 580		
Reduksjon udekket tap:		2 386 593	0		

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	937 632	247 771
Øremerkede bankinnskudd		153 540	189 172
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 197 152**	**15 542 924**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	85 898
Andre kortsiktige fordringer	15	528 202	7 510
Driftskonto OBOS-banken		818 225	559 424
Innestående i andre banker		172 047	171 447
Sparekonto OBOS-banken		1 162 466	2 926 042
SUM OMLØPSMIDLER		**2 680 940**	**3 750 322**
SUM EIENDELER		**18 878 092**	**19 293 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-50 421 977	-52 808 569
SUM EGENKAPITAL		**-50 397 977**	**-52 784 569**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	67 899 812	69 851 405
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	146 112	185 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 912 924**	**70 903 778**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 944	386 496
Skyldige offentlige avgifter		0	1 034
Påløpte renter		140 049	177 596
Påløpte avdrag		0	601 577
Annen kortsiktig gjeld	20	5 152	7 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		**363 145**	**1 174 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 878 092**	**19 293 245**

Pantstillelse	21	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Steffen Hegg	Ingvill Eidsvåg	Stig Ove Gravdal
Mohammad Mehdi Izadi	Torstein Bremset	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 632 803
Parkering	912 600
Eiendomsskatt	3 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 549 291**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	114 859
Nettinnbetalinger	11 904
Nøkler	6 600
Refusjon av premiefondet for pensjon hos DNB	16 755
Retur av utlegg for kanselert leveranse av vaskemaskin	6 922
Utleie	101 560
Salgssum varige driftsmidler	201 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**459 600**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 259
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 259**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-399 000
SUM STYREHONORAR	**-399 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-450

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Blue Tec AS, ladeanlegg	-1 284 088
Tilskudd fra Klimaetaten for ladeanlegg	518 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-765 588**
Drift/vedlikehold bygninger	-73 610
Drift/vedlikehold elektro	-446 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-479 811
Drift/vedlikehold brannsikring	-263 840
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 075
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 515
Kostnader dugnader	-17 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 095 078**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 930
Vann- og avløpsgebyr	-2 357 246
Feie- og tilsynsgebyr	-46 899
Renovasjonsgebyr	-1 168 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 576 901**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-219 316
SUM ENERGI / FYRING	**-219 316**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-131 407

Skadedyrarbeid	-14 105
Diverse utstyr	-21 435
Annet driftsmateriale	-13 988
Lyspærer og sikringer	-3 070
Vaktmestertjenester	-394 227
Renhold ved firmaer	-666 282
Snørydding	-144 633
Andre driftskostnader	-78 525
Kontor- og datarekvisita	-2 961
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-450
Andre kontorkostnader	-1 105
Kontingenter	-48 000
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 526 553**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 298
SUM FINANSINNTEKTER	**77 610**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-265 344
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 373 417
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 638 761**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	10 219 300
Oppskrevet 1972	2 361 525
Tilgang 2017 (balkongutvidelse)	330 000
SUM BYGNINGER	**12 910 825**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0

Høytrykksvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-18 498	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Flere robotgressklippere		
Tilgang 2025	219 691	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		219 691
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-118 119	
Avskrevet i år	-29 529	
		147 649
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-140 043	
Avskrevet i år	-35 010	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-53 361	
Avskrevet i år	-17 787	
		17 787
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-89 924	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-84 674	
		1
Avfallsbrønn		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	
Avskrevet i år	0	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2025	552 500	
Avskrevet tidligere	0	

Avskrevet i år	0	
		552 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**937 632**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-82 326**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	5 152
Avsatt tilskudd fra Klimaetaten for ladeanlegg	518 500
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år	4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**528 202**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 898 051	
Nedbetalt i år	618 742	
		-5 483 207
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 250 544	
Nedbetalt i år	1 332 851	
		-62 416 605
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-67 899 812**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-867 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-137 412
Andre innskudd	-8 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 112**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld til OBOS Factoring AS	-5 152
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 152**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	67 899 812
TOTALT	**68 766 812**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 910 825
Tomt	2 195 156
TOTALT	**15 105 981**

Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026-2028

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Epost: pernilletoppend@gmail.com
Tlf: 478 42 603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026-2028

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12
0479 Oslo

Epost: sog@me.com
Tlf: 934 49 944

Brage Lyse
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: Brage.lyse@gmail.com
Tlf: 934 94 519

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

Simen Plassgård Røe
Edvard Griegs allé 11 B
0479 Oslo

Epost: simen.roe@gmail.com
Tlf: 971 77 328

Thomas Jørstad-Pettersen
Edvard Griegs allé 15A
0479 OSLO

Epost: thomasmpettersen@me.com
Tlf: 480 70 595

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8
0479 Oslo

Epost: gina.holand@gmail.com
Tlf: 40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6
0479 Oslo

Epost: musicmartinsen@gmail.com
Tlf: 45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: sara.reitan.jacobsen@gmail.com
Tlf: 91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2026 – 2027

Delegert:
Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Varadelegert:
Mohammad M. Izadi
Edvard Griegs allé 15 A
0479 Oslo

UNDER FØLGER EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026–2028

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.

Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små

barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne omgivelser.

Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel-arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.

Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026–2028

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

BRAGE LYSE

Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

SIMEN PLASSGÅRD RØE

Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»

THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 – 2027

GINA KENNEDY

Gina er 35 år og fra Oslo. Hun har bodd i borettslaget siden 2018, er statsviter og jobber som lærer. Hun har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Gina tror på at alle må være med og dra lasset, og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even er 39 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk: “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i borettslaget siden 2004, er gift og har tre barn i alderen 12-19 år. Hun jobber som lærer i videregående skole, og er blant annet opptatt av at folk med større barn også skal bli boende i borettslaget.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026-2028

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Epost: pernilletoppend@gmail.com
Tlf: 478 42 603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026-2028

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12
0479 Oslo

Epost: sog@me.com
Tlf: 934 49 944

Brage Lyse
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: Brage.lyse@gmail.com
Tlf: 934 94 519

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

Simen Plassgård Røe
Edvard Griegs allé 11 B
0479 Oslo

Epost: simen.roe@gmail.com
Tlf: 971 77 328

Thomas Jørstad-Pettersen
Edvard Griegs allé 15A
0479 OSLO

Epost: thomasmpettersen@me.com
Tlf: 480 70 595

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8
0479 Oslo

Epost: gina.holand@gmail.com
Tlf: 40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6
0479 Oslo

Epost: musicmartinsen@gmail.com
Tlf: 45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: sara.reitan.jacobsen@gmail.com
Tlf: 91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2026 – 2027

Delegert:
Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Varadelegert:
Mohammad M. Izadi
Edvard Griegs allé 15 A
0479 Oslo

UNDER FØLGER EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026–2028

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.

Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små

barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne omgivelser.

Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel-arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.

Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026–2028

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

BRAGE LYSE

Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

SIMEN PLASSGÅRD RØE

Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»

THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 – 2027

GINA KENNEDY

Gina er 35 år og fra Oslo. Hun har bodd i borettslaget siden 2018, er statsviter og jobber som lærer. Hun har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Gina tror på at alle må være med og dra lasset, og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even er 39 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk: “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i borettslaget siden 2004, er gift og har tre barn i alderen 12-19 år. Hun jobber som lærer i videregående skole, og er blant annet opptatt av at folk med større barn også skal bli boende i borettslaget.

Begrunnelse for forslag om endring av skilting

Skilt som skulle oppfordre hundeeiere til å ikke la hunder gjøre fra seg på plenen ble vedtatt satt opp av Generalforsamlingen 2025, noe som nå er gjennomført.

Jeg mener at skiltingens utforming, plassering og budskap står i strid til vedtakets intensjon samt borettslagets vedtekter og retningslinjer, og fremmer derfor forslag om å bytte ut nåværende skilt samt begrense omfanget.

Forslaget mitt støtter seg til gjeldende lovverk, generelle anbefalinger knyttet til helse og velferd, borettslagets egne signaler knyttet til ønske om trivsel for beboere, samt beboeres egne reaksjoner formidlet på diskusjonstråden på FB der jeg postet et innlegg om saken etter at skiltene ble satt opp.

Forslaget er begrunnet i fire punkter:

1.Tolkning av vedtaket og problemets omfang står i strid til intensjonen

2. Skiltingens volum, utforming og ordlyd får uheldige sosiale og helsemessige konsekvenser

3.Skiltingens volum, utforming og ordlyd får konsekvenser for borettslagets omdømme

4. Skiltingen er brudd på borettslagets husordensregler og øvrige retningslinjer

1.Tolkning av vedtaket og problemets omfang.

Teksten på skiltene ble vedtatt av Generalforsamling 2025 til fordel for to innsendte forslag, begrunnet i at formuleringen var kortere og mer egnet til oppslag. Den vedtatte teksten skiller seg imidlertid fra de innsendte forslagene på flere punkter, og jeg kan ikke se at intensjonen bak forslagene er ivaretatt.

Begge innsendte forslag ønsket besøkende velkommen til borettslaget og takket for at man tok hensyn. Det innsendte forslaget som fikk flest stemmer ga en vennlig oppfordring til hundeeiere om å bidra til at det blir holdt rent når de besøkte området.

Ordlyden i skiltene som til slutt ble vedtatt skiller seg fra disse på flere måter, blant annet ved å stadfeste et totalforbud mot hunder, og da i en svært lite imøtekommende tone. Også utformingen av skiltene skiller seg fra de opprinnelige forslagene ved å formidle budskapet med uthevet skrift og utropstegn. Dette signaliserer aggresjon fremfor vennlighet slik de opprinnelige forslagene ga uttrykk for.

Også hva angår meningsinnhold skiller nåværende skilting seg fra det innsendte forslaget som fikk flest stemmer. Dette forslaget begrunnet oppfordringen med at området skulle være hyggelig for alle, mens forbudet som nå omringer borettslaget begrunnes med at området er privat. Dette kan ikke ha vært intensjonen med noen av de innsendte forslagene.

Teksten slik den står nå ble riktignok vedtatt av Generalforsamlingen, men jeg vil forvente at når man i ettertid så hvordan den nye formuleringen og utformingen stred mot intensjonen, ville foretatt justeringer.

Når det gjelder antall og plassering av skiltene sier vedtaket ingenting om dette, og når jeg i løpet av min to minutters gange fra bussen til min leilighet i EGA 19a registrerer hele fem skilt, der flere

av dem ruver i terrenget, kan jeg ikke forstå at intensjonen med vedtaket er ivaretatt. Skilt er også satt opp der det ikke er mulig for hunder å oppholde seg (på parkeringsplasser) og steder det vanligvis ikke befinner seg hunder, noe som heller ikke kan være i tråd med intensjonen bak vedtaket.

Jeg postet en reaksjon på skiltingen på borettslagets FB-side, og jeg opplevde bred støtte fra beboere. Følgende ytringer er hentet fra kommentarfeltet:

> Utrolig pinlig og så stygge skilt, som gir et dårlig inntrykk av borettslaget
>
> Skammelig og flaut
>
> Uttrykker sinne og fiendtlighet
>
> Grusom tekst og skilt
>
> Veldig trist
>
> Dette tiltaket gjør at vi (beboerne) føler oss mindre velkomne i borettslaget
>
> Her skaper vi bare dårlig stemning av noe som ikke er et problem
>
> Det er ikke dette folk har stemt frem
>
> Intensjonen var ikke å forby hunder på plenen, det kan vi ikke gjøre. Her skal alle beboere nyte godt av områdene våre.
>
> Jeg ser ikke ofte hund på gresset, og antall hunder gikk drastisk ned etter installasjon av busker og gjerde
>
> Skiltet er altfor stort, ruvende og teksten kunne vært utformet i en langt hyggeligere tone
>
> Og hva med hunder som bor i borettslaget, skal eiere nå styre hundene unna hvert lille stykke gressplen på vei ned Edvard Griegs alle, mot Haarklous plass og Torshovdalen?

Det blir påpekt at det nesten ikke er hunder på plenene, og at tiltaket skaper dårlig stemning av noe som ikke er et problem. Noen mener at skiltene får det til å virke som at dette er et stort problem som beboere er svært frustrerte av, og at det ikke vil være med på å øke salgsprisene på leilighetene i borettslaget, heller motsatt. Andre igjen mener det betyr trivsel å se folk og dyr utenfor blokkene og at det kan bli mindre av de virkelige problematiske tingene som narkotikabruk i kjeller, hærverk og tyveri. Noen mener også at det vil vises mer respekt for hyggelige skilt.

Følgende ytring kommenterer intensjonen bak forslaget og konsekvensene av nåværende skilting:

«Intensjonen med forslaget var jo å gjøre folk oppmerksom på at de må huske å plukke opp etter seg, og ha kontroll på hunden sin. (Spesielt rettet mot de «gjennomreisende»). Intensjonen var ikke å forby hunder på plenen. Det kan vi ikke gjøre. Her skal alle beboere nyte godt av områdene våre- små, store, firbente. Ingen ønsker vel en striglet plen som ikke brukes.»

Flere ytrer ønske om å fjerne skiltene, noen håper skiltingen kan reduseres til et vennligere og ikke minst penere uttrykk.

Det påpekes at skilt er satt opp også utenfor borettslagets eiendom.

2. Sosiale og helsemessige konsekvenser av skiltingens volum, utforming og ordlyd

Utforming og volum av den installerte skiltingen har også en rekke sosiale og helsemessige konsekvenser.

Ved hjelp av kunstig intelligens har jeg fått laget en oppsummering av mulige personlige og sosiale konsekvenser av den type skilting som er satt opp. Oversikten peker blant annet på den psykiske belastningen forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan innebære, samt mulige konsekvenser av dette. Oversikten viser også til hvordan overdrevne begrensninger og budskap med negativt fortegn kan påvirke mellommenneskelige forhold, bomiljø og kultur innad i borettslaget. (Se vedlegg)

Når det gjelder konsekvenser for bomiljø og kultur innad i borettslaget fikk jeg selv erfare dette for noen uker tilbake. Min nabo og jeg ble kraftig irettesatt av en beboer fordi valpene våre lekte på plenen. Vi ble gjort oppmerksom på at dette ikke var tillatt, heller ikke når vi selv bodde i borettslaget. Vi ble instruert til å forlate området, altså hagen der vi bor. Dette skaper sterk mistrivsel og kan ikke ha vært intensjonen med forslaget.

3.Konsekvenser for borettslagets omdømme

Flere innlegg på FB-tråden uttrykte bekymring for skiltingens konsekvenser for borettslagets omdømme. Ved nærmest å innkapsle borettslaget i forbudsskilt sendes det et svært uheldig signal til omgivelsene rundt. Et innlegg fra FB-tråden gir en god oppsummering:

«En oppfordring til styret - kan dere ta en runde på hva skiltet kommuniserer? Vi må ned til punkt tre på skiltet for å se at dette handler om hund. Dette sier skiltet: 1. Privat område! Dette skrives på en lite hyggelig måte på grunn av utropstegn. 2. Vis hensyn, riktig nok uten utropstegn, men det er skrevet som en kommando, kommandoer er ikke hyggelig. 3. Det skiltet egentlig skal si, slik jeg forstår det etter vedtaket: Vennligst ikke luft hunden her. Vennligst, er kanskje ment som hyggelig, men det blir det motsatte siden det sies som en kommando det også. Og når en starter så hardt ut som Privat! så har en på en måte satt tonene og stemningen.»

Som påpekt er det informasjonen om at eiendommen er privat som er mest iøynefallende, og det fremstår som at vi har et sterkt behov for å formidle at ingen andre enn beboere er velkommen på eiendommen. Det gir også inntrykk av at hunder er et svært stort problem, noe som ikke kan sies å stemme.

4. Tiltaket bryter med borettslagets egne husordensregler og retningslinjer

En beboer forteller at hun hadde forhørt seg om hvorvidt forbudet også skulle gjelde beboere, og hadde fått dette bekreftet. Et slikt forbud strider mot borettslagets egen husordensregel pkt 7, der det gjøres klart at hundehold er tillatt. Lovverk og relevante retningslinjer er tydelig på at ansvarlig dyrehold også innebærer å gi den mulighet til å bevege seg utendørs og til lufting (se lov om dyrevelferd, lov om forsvarlig hundehold, politivedtektene angående hundehold).

Så lenge det er tillatt å ha hunder i borettslaget, kan dermed ikke beboere nektes å lufte hundene og/eller la hundene oppholde seg i hagene.

Et slikt forbud vil også stå i strid med borettslagets målsetting om at grøntområdene skal være et sted for samtlige beboeres rekreasjon. Hvis beboere ikke skal tillates å ta med seg hunden sin på plenene vil grøntområdene i praksis blir forbeholdt beboere uten hund, og en rekke beboere vil ikke kunne benytte områdene slik intensjonen skal være.

Konklusjon og forslag til vedtak

Deler av borettslaget har vært plaget av uansvarlige hundeeiere, og det vil være berettiget med tiltak mot dette. Da bør det gjøres i en vennligere og mer imøtekommende tone enn det skiltene som i dag er montert fremfører. Erfaring viser at folks holdning til å ta hensyn forsterkes av oppmuntring fremfor forbud, og en positiv ordlyd vil også ha betydning for generell trivsel for beboerne. Til nå har tiltak som å sette opp planter og busker vist seg å være vellykket. Det bør tilstrebes å videreføre slike virkemidler.

Jeg fremlegger følgende forslag til Generalforsamlingen:

Nye skilt:

Tekst: Takk for at du plukker opp etter hunden din. Teksten følges av en hyggelig illustrasjon.

Utforming: Skiltene begrenses til nødvendig størrelse.

Plassering: Skiltene plasseres kun ved kjente problemområder

Ytterligere tiltak:

Økt beplantning i borettslagets fellesområder

Hilsen Monica Wegling

Forbudsskilt, språkbruk og trivsel i borettslag – et faglig notat

Dette notatet oppsummerer forskning og psykologiske teorier som belyser hvordan overdreven bruk av forbudsskilt, negativ språkbruk og unødvendig strenge regler kan påvirke trivsel, sosialt miljø og psykisk helse i borettslag. Funn fra miljøpsykologi, sosiologi og helsevitenskap viser at negativ kommunikasjon skaper mistrivsel, mens positiv og tillitsbasert kommunikasjon styrker fellesskap, ansvarsfølelse og psykisk velvære.

1. Psykologiske virkninger av negativ kommunikasjon

Miljøer med mange forbudsskilt og negativt ladede budskap signaliserer mistillit og høy sosial kontroll. Dette kan redusere opplevd trygghet, tilhørighet og trivsel. Studier av Gatersleben & Uzzell (2000) viser at negativ miljøkommunikasjon reduserer «place attachment» – følelsen av tilknytning til stedet.

2. Overregulering og autonomi

Ifølge Self-Determination Theory (Deci & Ryan, 2000) trenger mennesker å oppleve autonomi og tilhørighet. Overregulering i form av detaljerte forbud kan undergrave denne følelsen og skape lavere trivsel og mindre fellesskapsfølelse. En tillitsbasert tilnærming gir bedre psykososialt klima.

3. Sosial atmosfære og symbolsk kommunikasjon

Språk og skilting kommuniserer stedets verdier. Et miljø fylt av forbud og trusler signaliserer lav tillit, mens vennlige og estetisk gjennomtenkte oppslag styrker opplevelsen av trygghet, varme og sosial bærekraft (Lewicka, 2011; Dempsey et al., 2012).

4. Helsemessige konsekvenser

Forskning på «environmental stress» (Evans, 2003) viser at gjentatt eksponering for negativt ladede stimuli – som truende skilt og konfliktdrevne oppslag – øker mikrostress og reduserer mental restitusjon. Lav sosial tillit i nabolaget henger også sammen med høyere forekomst av angst og depresjon (Kawachi & Berkman, 2000).

5. Anbefalinger for borettslag

• Kartlegg språk og skilting – reduser antall forbudsskilt.
• Bytt ut negativt språk med vennlige, forklarende formuleringer.
• Kommuniser formål («for fellesskapet») i stedet for straff.
• Involver beboere i utforming av regler og informasjon.
• Bruk estetiske og naturpregede elementer for å skape ro og tilhørighet.

Utvalgte referanser

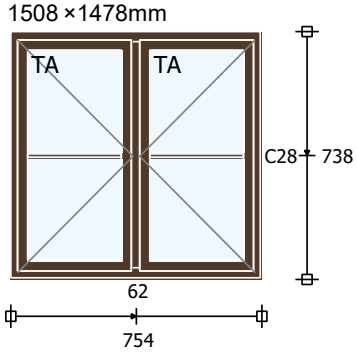
- Gatersleben, B. & Uzzell, D. (2000). *Environmental Settings and Sense of Place.* Journal of Environmental Psychology.
- Deci, E. L. & Ryan, R. M. (2000). *The "What" and "Why" of Goal Pursuits.* Psychological Inquiry.
- Kawachi, I. & Berkman, L. F. (2000). *Social cohesion, social capital, and health.* Social Science & Medicine.
- Evans, G. W. (2003). *The Built Environment and Mental Health.* Journal of Urban Health.
- Lewicka, M. (2011). *Place attachment.* Journal of Environmental Psychology.
- Dempsey, N. et al. (2012). *Place quality and social sustainability.* Urban Studies.
- Thaler, R. & Sunstein, C. (2008). *Nudge: Improving Decisions About Health, Wealth, and Happiness.*

Vedlegg 7 til sak 12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
005	V1	9	ND NTech Villa Fag	1508 ×1478mm



NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 78 kg

Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30
Spr. på glass	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1366 mm
Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1366 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Grå hengsler
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

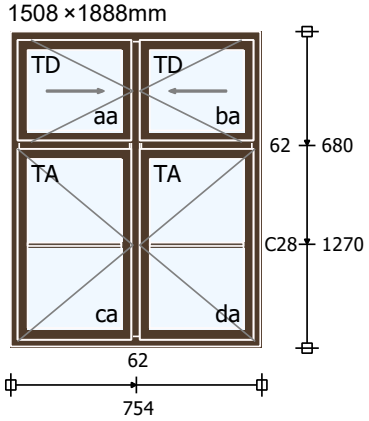
Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse
C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse

0,87 78

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
010	V2	45	ND NTech Villa Fag	1508 ×1888mm

NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,92W/m²K
Vekt 103 kg



Med ventil
TD: Utadslående sidesving ramme
TA: Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30
Spr. på glass	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1121 mm
Beregnet fri åpning (BxH) ved 90° er 589x1121 mm

Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Vannese (NOR)
Svart glass spacer RAL9004
Silver Line
Sølv vrider
Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

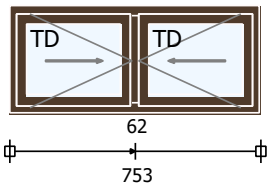
Detaljer (ramme):
c.: Grå hengsler
d.: Grå hengsler

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse
C28 = Avtagbar utvendig Aluminium sprosse

0,92 103

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
015	BD1	3	ND NTech Villa Fag NOBB 51260046 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,98W/m²K Vekt 38 kg Med ventil Utadslående sidesving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4	1506 ×648mm



Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

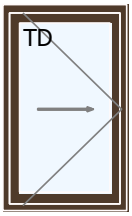
Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,98 38

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
020	BD1	3	ND NTech Villa Sidesving	753 ×1238mm





NOBB 47546985
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 35 kg

Svanemerket
Lisens 2062 0006

Venstrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1126 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

0,87 35

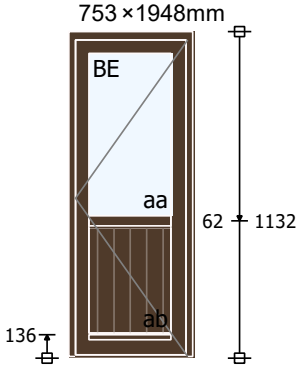
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
025	BD1	3	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×1948mm



NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,96W/m²K
Vekt 52 kg

Høyrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
Sikkerhetsgl. inn- og utside
ab: Tett
Terskel 25 mm



Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Trinnløs luftestilling (dør)
Svart glass spacer RAL9004
Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
Silver Line
Grå hengsler
Sølv vrider

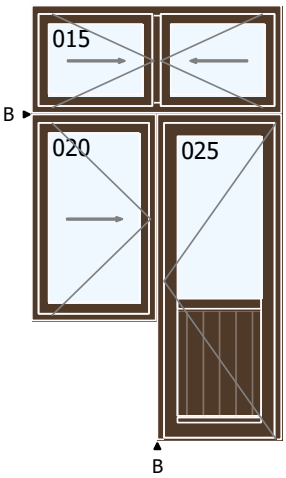
Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,96 52

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
030	BD1	3	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Hori. lister RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30 Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1508 ×2598mm

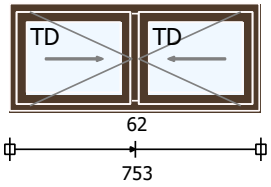


Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
035	BD2	3	ND NTech Villa Fag	1506 ×648mm



NOBB 51260046
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,98W/m²K
Vekt 38 kg



Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

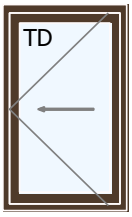
Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,98 38

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
040	BD2	3	ND NTech Villa Sidesving	753 ×1238mm

NOBB 47546985
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 35 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0006

Høyrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1126 mm

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

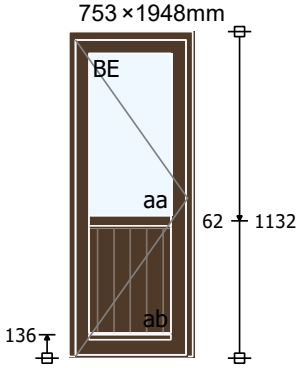
Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

0,87 35

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
045	BD2	3	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×1948mm





NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,96W/m²K
Vekt 52 kg

Venstrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
Sikkerhetsgl. inn- og utside
ab: Tett
Terskel 25 mm

Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Trinnløs luftestilling (dør)
Svart glass spacer RAL9004
Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
Silver Line
Grå hengsler
Sølv vrider

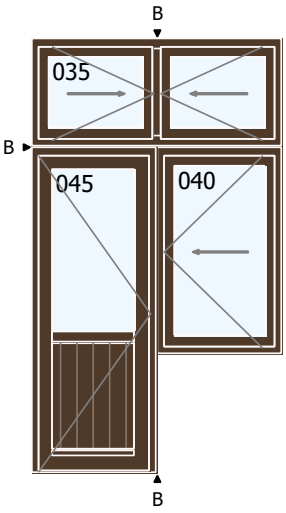
Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,96 52

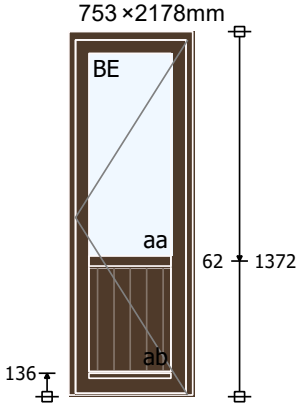
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
050	BD2	3	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Hori. lister RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30 Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1506 ×2598mm



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
055	BD3	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 52985815 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,95W/m²K Vekt 60 kg Høyrehengslet Uten ventil Utadslående sidehengslet dørblad Glass 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38 Sikkerhetsgl. inn- og utside ab: Tett Terskel 25 mm Brystningshøyde 136 mm	753 ×2178mm



Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Trinnløs luftestilling (dør)
- Svart glass spacer RAL9004
- Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
- Silver Line
- Grå hengsler
- Sølv vrider

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

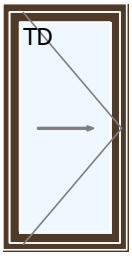
Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,95 60

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
060	BD3	1	ND NTech Villa Sidesving	753 ×1478mm

NOBB 47546985
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,85W/m²K
Vekt 41 kg



Svanemerket
Lisens 2062 0006

Venstrehengslet
Med ventil
Utadslående sidesving ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1366 mm

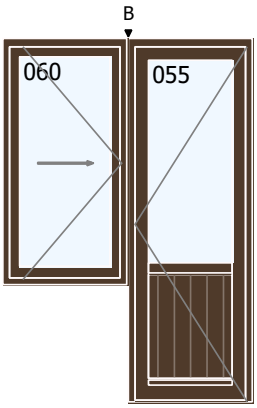
Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Vrider Mini Tokyo

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

0,85 41

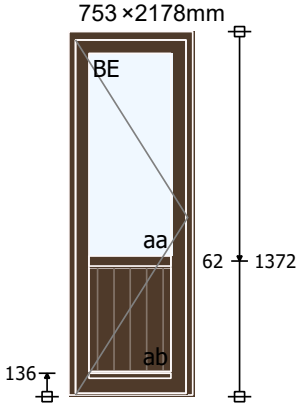
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
065	BD3	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1508 ×2178mm



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
070	BD4	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør	753 ×2178mm



NOBB 52985815
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,95W/m²K
Vekt 60 kg

Venstrehengslet
Uten ventil
Utadslående sidehengslet dørblad
Glass
3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38
Sikkerhetsgl. inn- og utside
ab: Tett
Terskel 25 mm

Brystningshøyde 136 mm

Overflatebehandling

Utvendig	RAL 8028 Tera brown
Innvendig	NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister	RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30

Ikke godkjent rømningsvei.

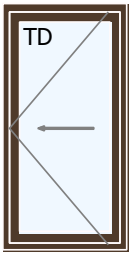
Detaljer:
Festehull D-14/6
Med foringsnot
Classic profil innvendig
Trinnløs luftestilling (dør)
Svart glass spacer RAL9004
Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder
Silver Line
Grå hengsler
Sølv vrider

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
62 = Gjennomgående sprosse

0,95 60

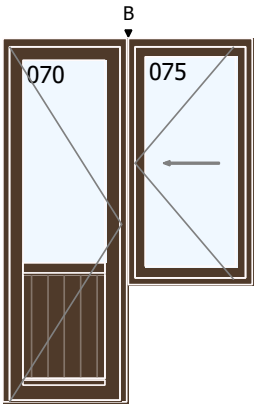
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
075	BD4	1	ND NTech Villa Sidesving NOBB 47546985 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,85W/m²K Vekt 41 kg Svanemerket Lisens 2062 0006 Høyrehengslet Med ventil Utadslående sidesving ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister RAL 8028 matt Terra brown, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning (BxH) ved 69° er 510x1366 mm Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Vrider Mini Tokyo Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.	753 ×1478mm 

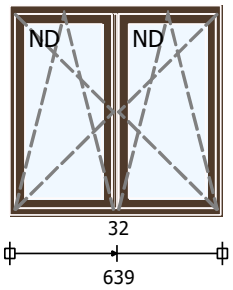
0,85 41

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
080	BD4	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass Overflatebehandling Utvendig RAL 8028 Tera brown Vert. lister RAL 8028 Tera brown Innvendig NCS S0502Y Std Hvit	1508 ×2178mm



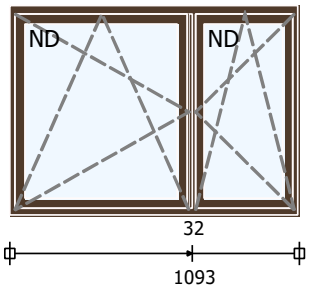
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
085	V3	1	ND NTech Fagvindu NOBB 51259672 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,92W/m²K Vekt 61 kg Med ventil Innadslående toveissvingende ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Ikke godkjent rømningsvei. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling) Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info. Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse	1278 ×1258mm 

0,92 61

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
090	V4	1	ND NTech Fagvindu	1738 ×1258mm



NOBB 51259672
Utførelse 105/80, 105 mm karm
U-verdi produkt: 0,87W/m²K
Vekt 79 kg

Med ventil
Innadslående toveissvingende ramme
3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar
Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

Overflatebehandling
Utvendig NCS S0502Y Std Hvit
Innvendig NCS S0502Y Std Hvit
Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30
Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 819x1126 mm

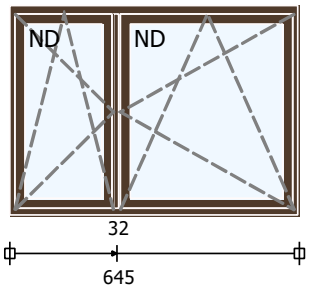
Detaljer:
- Festehull D-14/6
- Med foringsnot
- Classic profil innvendig
- Vannese (NOR)
- Svart glass spacer RAL9004
- Silver Line
- Sølv vrider
- Sølv luftebeslag
- Vaskestopper montert
- Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)

Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.

Sprosse:
32 = Gjennomgående sprosse

0,87 79

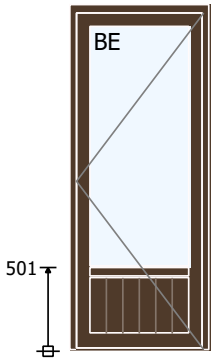
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
095	V5	1	ND NTech Fagvindu NOBB 51259672 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,87W/m²K Vekt 79 kg Med ventil Innadslående toveissvingende ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 819x1126 mm Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling) Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info. Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse	1738 ×1258mm 

0,87 79

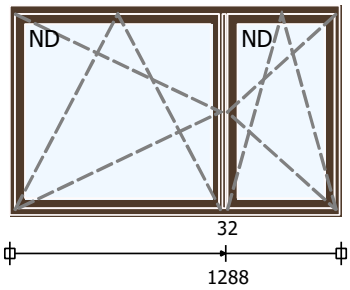
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
100	V6	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 52985815 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,93W/m²K Vekt 69 kg Svanemerket Lisens 2062 0008 Høyrehengslet Uten ventil Utadslående sidehengslet dørblad 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm Brystningshøyde 501 mm Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Ikke godkjent rømningsvei. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Trinnløs luftestilling (dør) Svart glass spacer RAL9004 Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder Silver Line Grå hengsler Sølv vrider Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.	848 ×2068mm



0,93 69

Tegningene viser produktene sett utenfra

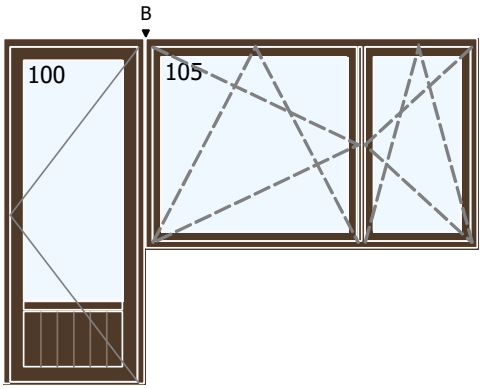
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
105	V6	1	ND NTech Fagvindu NOBB 51259672 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,84W/m²K Vekt 90 kg Med ventil Innadslående toveissvingende ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 989x1126 mm Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling) Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info. Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse	1988 ×1258mm 

0,84 90

Tegningene viser produktene sett utenfra

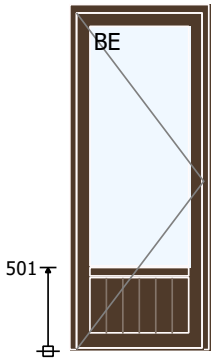
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
110	V6	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass	2838 ×2068mm

Overflatebehandling	
Utvendig	NCS S0502Y Hvit
Vert. lister	NCS S0502Y Hvit
Innvendig	NCS S0502Y Hvit



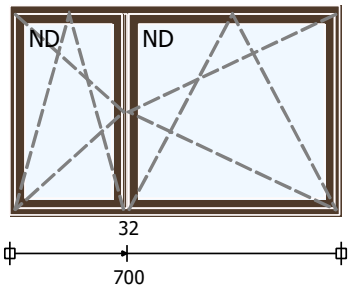
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
115	V7	1	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 52985815 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,93W/m²K Vekt 69 kg Svanemerket Lisens 2062 0008 Venstrehengslet Uten ventil Utadslående sidehengslet dørblad 3-Lag Lam Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 6,38E+16G+4+16G+E6,38 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm Brystningshøyde 501 mm Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Ikke godkjent rømningsvei. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Trinnløs luftestilling (dør) Svart glass spacer RAL9004 Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder Silver Line Grå hengsler Sølv vrider Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info.	848 ×2068mm



0,93 69

Tegningene viser produktene sett utenfra

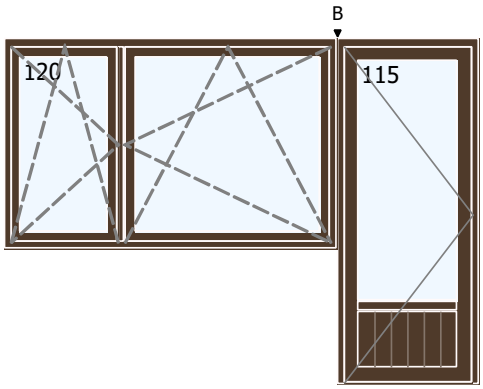
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
120	V7	1	ND NTech Fagvindu NOBB 51259672 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 0,84W/m²K Vekt 90 kg Med ventil Innadslående toveissvingende ramme 3-Lag Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning (BxH) ved 60° er 989x1126 mm Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling) Produktet har mørk farge og er levert uten aluminiums bekledning. Mørk produktfarge krever økt vedlikehold, for mer info se www.nordan.no/info. Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse	1988 ×1258mm 

0,84 90

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
125	V7	1	Sammensetting NOBB 26924951 B: Monteres på byggeplass	2838 ×2068mm

Overflatebehandling	
Utvendig	NCS S0502Y Hvit
Vert. lister	NCS S0502Y Hvit
Innvendig	NCS S0502Y Hvit



Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
980		6836	Frakt for sone 04 NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-3160 STOKKE	
991		1	Spesial farge pulverlakkert aluminium., tillegg pr. avtalt levering NOBB 26924910	
992		1	Spesial overflatebehandling, tillegg pr. avtalt levering NOBB 26924910	
996		83	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837	
997		6836	Lossegebyr NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)	
998		238	Miljøvederlag glassretur for 238 ruter NOBB 26924985	

Gjennomsnitt U-verdi: 0,92W/m²K

Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet ”Therm”.
Senter U-verdi for glasset er beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetsikret av SINTEF Byggforsk.

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner
Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og klimabelastning i Skandinavia/Irland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produkter/komponenter og/eller fasadelement.

Vær oppmerksom på mulige betydelige/merkbare fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere:

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: pearl, mica, metallic,
- Merkbar – Forskjell i glans for sammenføyde produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens tykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668
Aluminium: Forskjell i nyanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.
Farger kan bekreftes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

Mørke farger

Ved valg av mørk farge utvendig anbefaler vi aluminiumsbelagte produkter.
Mørke farger krever oftere ettersyn og vedlikehold på trevirket.

Viktig informasjon

Glass må trykkutjevnes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden før bestilling.
NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturforskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puter/sofa eller gardiner/persienner/plisse som henger tett inntil glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se www.nordan.no/info.

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
Se https://www.nordan.no/produkt/foldedor/ for informasjon.

Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar:
NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All håndtering og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.
NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forflyttes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjent/e sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssone opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.

Øvrige betingelser

Følgende dokumentrekkefølge forutsettes å være gjeldende:

1. Prosjektavtale dersom slik utarbeides mellom partene
2. Selgers ordrebekreftelse
3. Kjøpers skriftlige bestilling
4. Selgerens tilbud
5. Tilbuds- eller konkurranseunderlaget

Dersom det er avtalt montasje vil egen prosjektavtale utarbeides og NS8412:2024 eller en entreprisestandard være gyldig.

Oppgradering av området mot Torshovdalen

Styret vurderer at området mot Torshovdalen har et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Området har over tid blitt noe gjengrodd og fremstår i dag som mindre ryddig og lite helhetlig. Samtidig begynner eksisterende nettinggjerde å bli modent for utskifting. Enkelte partier av gjerdet langs Torshovdalen har også falt sammen.

Styret mener derfor det er naturlig å vurdere en oppgradering av området som gir en tydeligere avgrensning mot Torshovdalen og bidrar til et mer ryddig og helhetlig uttrykk.

Formålet med tiltaket er at det skal bidra til:

- bedre skjerming mot innsyn og ferdsel
- tydeligere avgrensning av uteområdene
- et grønnere og mer attraktivt fellesområde

Det ble tidligere i vår gjennomført en rådgivende avstemning på Vibbo om etablering av hekk langs Torshovdalen. Tilbakemeldingene viste at mange ønsket en oppgradering av området, men at det var delte meninger om en ren hekkeløsning langs hele strekningen.

Flere beboere ga også uttrykk for at de ønsket en løsning med større variasjon, blant annet gjennom kombinasjon av hekk, gjerde, nye porter og enkelte nye trær. Det ble også fremhevet at det var viktig å ta hensyn til eksisterende trær.

Styret legger til grunn at tiltaket planlegges og gjennomføres i samarbeid med fagkyndige. Det vil ved behov bli innhentet råd fra relevante fagmiljøer og Bymiljøetaten i Oslo kommune, blant annet knyttet til beplantning, plassering og utforming.

På bakgrunn av dette legger styret frem to alternative løsninger for behandling i generalforsamlingen.

Alternativ 1 – Hekk langs hele tomtegrensen mot Torshovdalen
Det etableres ca. 220 meter hekk langs tomtegrensen mot Torshovdalen, fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19.

En ny hekk vil:

- gi en grønn og naturlig avgrensning
- skape et mer helhetlig og gjennomarbeidet uttrykk
- gi en mykere overgang mot grøntområdet i Torshovdalen
- bidra til bedre skjerming og økt trivsel

Alternativ 2 – Hekk kombinert med nytt gjerde og nye porter
Det etableres hekk på deler av strekningen, kombinert med nytt tregjerde på andre partier, samt nye porter inn til borettslaget. Løsningen suppleres også med enkelte nye trær.

Løsningen vil gi:

- bedre tilpasning til ulike deler av området
- tydeligere avgrensning der behovet er størst
- større variasjon i uttrykk og beplantning
- en kombinasjon av grønne elementer og tydelig struktur

Det settes av en ramme på mellom 300 000 og 500 000 kroner til gjennomføring av ett av tiltakene. Endelig utforming fastsettes av styret innenfor angitt økonomisk ramme. Tiltaket finansieres over borettslagets driftsbudsjett, og det planlegges ikke låneopptak i forbindelse med gjennomføringen.

Hvordan avstemningen gjennomføres
Avstemningen gjennomføres i to steg:
Det stemmes først over om tiltaket skal gjennomføres eller ikke (ja/nei).
Dersom tiltaket vedtas, stemmes det mellom følgende alternativer:

- Alternativ 1 – Hekk langs hele tomtegrensen mot Torshovdalen
- Alternativ 2 – Hekk kombinert med nytt gjerde og nye porter

Forslag til vedtak
Styret vurderer at området mot Torshovdalen har et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og vedtar å legge frem ovennevnte sak om oppgradering av området for behandling på årsmøtet.

Styret vedtar at årsmøtet skal ta stilling til om tiltaket skal gjennomføres, samt valg mellom følgende to alternative løsninger:

- Alternativ 1 – Hekk langs hele tomtegrensen mot Torshovdalen
- Alternativ 2 – Hekk kombinert med nytt gjerde og nye porter

Styret vedtar videre at avstemningen på årsmøtet gjennomføres i to steg:
Det stemmes først over om tiltaket skal gjennomføres eller ikke (ja/nei).
Dersom tiltaket vedtas, stemmes det mellom alternativ 1 og alternativ 2.

Styret legger til grunn en økonomisk ramme på mellom 300 000 og 500 000 kroner for tiltaket.
Tiltaket planlegges gjennomført høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 44 **Selskapsnavn:** SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Steffen Hegg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ BRAGE LYSE

☐ STIG OVE GRAVDAL

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ SIMEN PLASSGÅRD RØE

☐ THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Sak 7 Valg av valgkomitee

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mohammad M. Izadi

Sak 9 Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres tilfølgende: "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring.- Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning.- Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

☐ Mot avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

☐ Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.

Sak 11 Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming:- Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

☐ Mot kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ -Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

☐ Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Sak 14 Stikkontakt i bod

Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Oppgradering av området mot Torshovdalen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For oppgradering av området mot torshovdalen
- ☐ Mot oppgradering av området mot torshovdalen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.
- ☐ Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Sak 16 Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

- ☐ For
- ☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948335050
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Steffen Hegg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Økonomi 2025 – oppsummering for årsmøtet

Borettslaget leverer et solid økonomisk resultat for 2025, med et overskudd på kr 2 386 593. Dette er en markant forbedring fra 2024, da vi gikk i underskudd med kr 205 580. Snuoperasjonen skyldes primært høyere inntekter og et noe lavere kostnadsnivå enn foregående år.

Inntekter

De samlede driftsinntektene endte på kr 16,1 mill. Det aller meste – kr 15,5 mill. – kommer fra felleskostnadene som beboerne betaler hver måned. I tillegg bidro ladeinntekter fra elbil med kr 80 933, og under andre inntekter finner vi blant annet et tilskudd fra Klimaetaten på kr 518 500 til ladeanlegget, utleieinntekter på kr 101 560 og salg av gamle driftsmidler på kr 201 000.

Utgifter

De samlede driftskostnadene ble kr 10,1 mill. Den største enkeltposten er kommunale avgifter – vann, renovasjon og feiing – som alene utgjorde kr 3,6 mill. Drift og vedlikehold av bygninger og uteområder kostet kr 2,1 mill., og inkluderte blant annet det nye ladeanlegget. Bruttokostnaden for ladeanlegget var kr 1,28 mill., men etter tilskuddet fra Klimaetaten ble nettoutgiften kr 765 588. TV og internett utgjorde kr 1,0 mill., og forsikringer kr 0,9 mill.

Lån, avdrag og finanskostnader

Borettslaget har to langsiktige lån – ett i Husbanken med 4,07 % rente og ett i Handelsbanken med 5,00 % rente. Samlet lånesaldo er kr 67,9 mill., noe som er normalt for et borettslag av vår størrelse. Rentekostnadene i 2025 utgjorde kr 3,6 mill. I tillegg betalte vi kr 1,95 mill. i avdrag på lånene. Avdragene synes ikke i resultatregnskapet som en kostnad, men de trekker likevel på borettslagets likviditet – enkelt forklart betyr det at selv om vi går i regnskapsmessig pluss, kan vi likevel ha mindre penger tilgjengelig ved årets slutt.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 % den 7. mai 2026, til 4,25 %. For borettslaget betyr en slik økning en merutgift på ca. kr 170 000 per år – eller omtrent kr 59 mer per seksjon per måned. Det spekuleres i markedet om enda en heving kan komme i juni, avhengig av prisutviklingen fremover. Styret følger dette tett og vil vurdere konsekvensene for felleskostnadene dersom rentene fortsetter opp.

Likviditet – pengene på bok

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 2 317 795 i disponible midler – det vil si penger vi fritt kan disponere. Dette er noe lavere enn ved inngangen til året (kr 2 576 285), men fortsatt på et forsvarlig nivå. Reduksjonen skyldes i hovedsak avdrag på lånene og investeringene som er gjennomført, særlig ladeanlegget.

Utsikter for 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt positiv utvikling, med et forventet overskudd på kr 3 mill. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til dette bildet. Renteøkningene vil påvirke finanskostnadene direkte, og vi må også forvente prisvekst på en rekke av borettslagets øvrige tjenester og avtaler, herunder forsikringer, kommunale avgifter og driftsavtaler. Styret vil følge utviklingen løpende.

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Toppen Dahl (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Toppen Dahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
STIG OVE GRAVDAL (91 stemmer)
BRAGE LYSE (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
STIG OVE GRAVDAL
BRAGE LYSE

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN (78 stemmer)
SIMEN PLASSGÅRD RØE (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN
SIMEN PLASSGÅRD RØE

7. Valg av valgkomitee

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Reitan Jacobsen

Forslag til vedtak:
Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Toppen Dahl (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Toppen Dahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad M. Izadi (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammad M. Izadi

9. Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Styret mener at den innledende teksten i husordensreglene vedrørende dyrehold i borettslaget er uklar og fungerer dårlig i praksis. Teksten har i flere tilfeller ført til misforståelse og konflikt mellom naboer og stilt styret i en vanskelig situasjon. For å tydeliggjøre reglene og få bedre samsvar med gjeldende praksis, ønsker styret å endre den innledende, unummerert delen under punkt "7. Dyrehold" i Husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret ønsker å klargjøre dagens regelverk og er positive til saken.

Forslag til vedtak:

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres til følgende:- "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring. Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

Generalforsamlingen i fjor vedtok å sette opp skilt i borettslaget med informasjon om at lufting av hunder på plenene ikke tillates. I løpet av det siste året har styret erfart at andelseiere tolker vedtaket ulikt, særlig når det gjelder om teksten på skiltene også gjelder hunder eid av andelseiere. Noen oppfatter at informasjonen på skiltene kun retter seg mot personer som ikke er andelseiere, mens andre mener at informasjonen gjelder alle, også andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen avklare hvorvidt informasjonen som til enhver tid står på skiltene om lufting av hunder, skal gjelde likt for alle – herunder andelseiere av Søndre Åsen borettslag – eller om informasjonen kun skal gjelde personer som ikke er andelseiere. Videre ber styret at avklaringen som vedtas føyes til husordensreglene under punkt 7.5.

Styrets innstilling
Styret er verken for eller mot saken, men ønsker en klargjøring.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **83**
Antall stemmer mot saken: **31**
Antall blanke stemmer: **31**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

> Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **28**
Antall stemmer for vedtak 2: **79**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Fremmet av: Sara Reitan Jacobsen

Fremmet av: Roger Arntzen og Sara Reitan Jacobsen (andel 238) og Elias Reitan Arntzen, Ida Reitan Arntzen og Isak Reitan Arntzen (andel 239).

Med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om sammenslåing av andeler (sak 13), søker vi med dette generalforsamlingen om å kunne slå sammen ovennevnte andeler til én juridisk andel. Bakgrunnen er at vi og våre barn eier hver vår andel, men benytter begge til felles boligformål (primærbolig). En juridisk sammenslåing vil for oss som familie med tre barn - to under 18 år - forenkle innrapportering til offentlige myndigheter (Skatteetaten, Folkeregisteret, Statens Lånekasse, etc.). Sammenslåingen innebærer ingen endringer i bygningsmasse eller i felleskostnader. Den juridiske sammenslåingen registreres av Statens Kartverk etter søknad fra oss, med bakgrunn i godkjenning fra generalforsamlingen.

Kilder: Lov om borettslag §3-2 (4) - Endring av talet på andelar: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2 og Statens Kartverk: https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag/samanslaing-av-burettslagsandelar

Styrets innstilling
Styret er negativ til forslaget.

Begrunnelse

En reduksjon fra 240 til 239 andeler medfører betydelige administrative konsekvenser: fordelingsnøkkelen for felleskostnader må rekalkuleres, og antall abonnementer borettslaget forvalter (internett, brann) må justeres. Dette medfører også omfattende administrativt arbeid mot OBOS.

Styret vil særlig påpeke at søkernes eget forslag til vedtak åpner for at sammenslåingen kan reverseres ved et eventuelt salg – uten at borettslaget involveres. Dette innebærer at borettslaget kan bli stilt overfor gjentatte administrative prosesser hver gang andelen skifter eier. Borettslagets OBOS-rådgiver stiller seg også negativ til saken.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot**.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Fremmet av: Monica Wegling

Vedtaket fra Generalforsamlingen 2025 om skilting vedr hundelufting har fått en utforming som ikke er i henhold til vedtakets intensjon, samt bryter med borettslagets regelverk. Jeg foreslår derfor endring av skiltene mht formidling av budskapet, utforming og plassering. Da nåværende skilting bryter med borettslagets husordensregler (se pkt 4) tar jeg utgangspunkt i at skiltingen kun skal gjelde problematikk knyttet til å plukke opp etter hunden, og ikke et totalforbud mot hunder på fellesområdene.

Begrunnelse for forslaget

1. Nåværende skilting bryter med intensjonen i vedtaket. De innsendte forslagene til Generalforsamlingen 2025 ønsket besøkende velkommen og oppfordret hundeeiere til å ta opp etter hundene. Begrunnelsen var at området skulle være hyggelig for alle. Nåværende skilt forbyr hunder i sin alminnelighet og begrunner forbudet med at området er privat. Da skiltene også henvender seg til beboere, er det ikke bare eventuelle besøkende som ikke er velkomne, men også vi som bor her med hund. Dette er motsatt av intensjonen om at besøkende skulle være velkomne og at området skal være hyggelig for alle.

2. Skiltingens sosiale og helsemessige konsekvenser. Det er godt dokumentert at forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan ha negative følger for relasjoner, bomiljø, kultur innad i borettslaget, samt for den enkeltes psykiske helse. Det er også dokumentert at vennlig og imøtekommende ordlyd har en positiv effekt, samtidig som det øker sjansen for at reglene blir fulgt. Det har allerede oppstått hendelser der beboere med hund er blitt vist vekk fra fellesområder av andre beboere, da med begrunnelse i de oppsatte skiltene. Dette er ikke i tråd med det verdisett borettslaget ønsker å representere, ei heller med det opprinnelige forslaget.

3. Konsekvenser for borettslagets omdømme. En rekke beboere uttrykker bekymring for at borettslaget skal fremstå fiendtlig og at vårt omdømme svekkes. Enkelte frykter verdireduksjon av leilighetene da folk flest ønsker å bo i vennlige omgivelser.

4. Nåværende skilting er brudd på borettslagets egne husordensregler. Husordensreglene gjør det klart at hundehold er tillatt, og i hht gjeldende lovverk innebærer hundehold at hunden skal kunne bevege seg utendørs til lufting og sosial omgang med eieren. Et forbud slik de oppsatte skiltene formidler, krever derfor endringer i husordensreglene vedr tillatelse til hundehold og må fremmes som egen sak. Jeg vil påpeke at et forbud som kun gjelder forbipasserende vil være urealistisk å håndheve da man i så fall må vite hvilken hund som tilhører beboer og hvem som ikke gjør det. Dette vil igjen føre til mistenkeliggjøring av naboer og vil, som nåværende skilting, bryte med borettslagets intensjon om at samtlige beboere skal trives og kunne benytte grøntområder til rekreasjon.

Vedlegg 1. Utfyllende begrunnelse for forslaget

Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag

Vedlegg 3: Forslag til alternativ for nåværende skilting

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Begrunnelse

Styret er ikke enig med forslagstiller om at dagens utforming bryter med borettslagets regelverk. Skiltene er ikke i strid med at hundehold er tillatt, ei heller hindrer skiltene at hundene beveger seg utendørs og luftes og har sosial omgang med eieren. Til sammenlikning står det i husordensreglene at «Fotballsparking er forbudt på borettslagets område». Det betyr eksempelvis ikke at barn ikke er tillatt i borettslaget, ei heller er bestemmelsen til hinder for sosial omgang mellom barn.

Styret er heller ikke enig i fremstillingen om at skiltene betyr et totalforbud mot hunder på fellesområdet. Skiltene ber hundeeiere om ikke å lufte hunden på området. Å ferdes til og fra og gå gjennom borettslaget med hund er tillatt.

Styret er dessuten ikke enig i at skiltingen bryter med intensjonen i generalforsamlingens vedtak i fjor. Forslaget, som ble fremmet av andelseier Marit Roland og vedtatt, var slik:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.»

Styrets alternativ til tekst på skiltene fikk klart flertall. Forslagsstiller har så langt ikke protestert på styrets gjennomføring av forslaget.

Samtidig har styret full forståelse for at skiltingen kan virke belastende for hundeeiere i borettslaget. Styret har også forståelse for at skiltene kan oppfattes som totalforbud mot hunder på borettslagets fellesområder. Siden Rolands forslag ikke var tilstrekkelig detaljert, forstår styret dessuten at vedtaket kan oppfattes ulikt blant andelseierne. Styret fremmer derfor en egen sak vedrørende sistnevnte på årets generalforsamling i håp om en oppklaring.

I foreliggende sak ønsker styret at generalforsamlingen bestemmer hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Styret er imidlertid imot å montere skilt på husveggene, især husvegger tilhørende blokker i borettslaget som er på Byantikvarens gule liste. Styret kan strengt tatt ikke gjennomføre denne delen av forslaget, selv om forslaget blir vedtatt.

Videre mener styret at montering av skilt på husveggene ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med forslagsstillers hensikt om å plassere skilt på kjente problemområder. Problemområdene er ikke tydelig definert i forslaget. Styret blir dermed nødt til å definere problemområdene i ettertid, og dermed også plassering av skiltene.

Det er usannsynlig at salg av nåværende skilt og innkjøp og montering av nye skilt vil resultere i overskudd. Om styret kaster skiltene, slik det gis mandat til i forslaget, vil borettslaget heller ikke sitte igjen med noe overskudd. Forslagstillers ønske om økt beplantning blir dermed ikke aktuelt, men om det mot formodning blir aktuelt, blir styret nødt til å bestemme beplantningens type og plassering i borettslaget siden forslagsstiller ikke spesifiserer disse momentene i forslaget sitt.

Forslagstiller nevner heller ikke noe om de økonomiske rammene ved forslaget. Basert på fjorårets erfaring mener styret at borettslaget bør ta høyde for at utskifting og flytting av skiltene kan beløpe seg til inntil 30 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming: Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

13. Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

Fremmet av: Vladislav Jensen

Borettslaget hadde en kampanje i 2016 der det var frivillig om bytte ut gamle vinduer. Flere beboere på den tiden valgte ikke å benytte av tilbudet.

Grov opptelling i borettslaget at ca 91 leiligheter har gamle vinduer fra 80-tallet eller eldre som har passert sin levetid. Flere vinduer i fellesarealene er heller ikke byttet f.eks vaskerom, bod osv. Dette bidrar til økte strømutgifter både for sameiet og leilighetene.

Det koster ca. 100 000kr per leilighet for kun vinduer og 25-50000kr for arbeidet ved å gjøre dette individuelt. Ved å bestille kollektivt eller via en entreprenør direkte fra produsenten kan man redusere prisen med 15-20% per vindu.

Man kan heller ikke få støtte fra Klima og energi etaten i Oslo ettersom ordningen kan kun søkes som et borettslag.

Ordningen dekker 20% av kostnadene for å skifte vinduer og opptil 2 mill kr.

Kravet for støtte er at vinduene skal ha en U-verdi lik er mindre 1.0, noe som dagens spesifikasjon ikke holder.

Dagens krav/spesifikasjon for vinduer fra Nordan er utdatert og ikke tilfredsstiller minimum TEK10 fra kommunen. Denne bør da oppdateres til trippel glasserte vinduer med U-verdi 1.0. Da spesifikasjonen oppdateres bør den også tillate kjøp fra andre produsenter så lenge fysiske mål, farge og monterte komponenter som lufteventil, vridere er likt.

Andre leverandører som f.eks Viking-vindu kan levere slike vinduer til bedre pris og kvalitet enn Nordan.

Deltagelse i kampanjen bør være frivillig og de som har skiftet ut vinduer i 2014 blir ikke belastet. Kostnaden for installasjon deles mellom leilighetene som deltar. Kostnaden av vinduene og balkondører blir belastet individuelt ettersom antall og type vil variere mellom blokkene.

Oppdatering:

Det er 66 leiligheter som har nå meldt inn sin interesse. Databladet er oppdatert til 3. lags og godkjent av Byantikvaren. Plan og Byggningsetaten har vurdert i 2014 at utskifting av vinduer ikke var søknadspliktig. I telefonsamtalen med PBE så behøver vi ikke å søke ettersom en utallelse fra Byantikvaren er innhentet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen **ikke** godkjenner **Forslag 1** slik det foreligger.

Begrunnelse

Styret er positive til tiltaket og anerkjenner det betydelige arbeidet som er lagt ned i forslaget. Styret ønsker å bidra til at beboere som ikke deltok i tidligere utskiftninger får mulighet til å skifte vinduer, og ser verdien av å samle bestillinger for å oppnå kvantumsrabatt og støtte fra Klima- og miljøetaten.

Styret kan imidlertid ikke støtte finansieringsmodellen med OBOS IN-ordning. Dette frarådes også av borettslagets OBOS-rådgiver.

Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell:

- Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne
- Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet
- Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes

Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **79**
Antall stemmer mot saken: **28**
Antall blanke stemmer: **38**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
-Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som

> styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **60**
Antall blanke stemmer: **38**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Stikkontakt i bod

Fremmet av: Espen Faye Rode Skarholt

Ønsker å etablere stikkontakter i kjellerbod slik at man kan ha fryser i boden. Etter at det er kommet felles brannvarslingsanlegg så er det ikke noen grunn til at hver seksjonseier kan få lagt strøm fra sitt sikringsskap ned i kjellerbod hvis ønskelig. Man kan bruke den gamle søppelsjakten som kabelgang. Hvis man løser det på denne måten vil det være opp til hver enkelt beboer å finansiere det, samt betale strømutgifter. Dermed vil det være rettferdig for alle, enten man velger å opprette en stikkontakt eller ei.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke etablering av stikkontakter i kjellerboder.

Begrunnelse

Styret er positive til å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av stikkontakter i boder. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Oppgradering av området mot Torshovdalen

Området mot Torshovdalen er gjengrodd, fremstår uhelhetlig, og nettinggjerdet er modent for utskifting. Styret ønsker en oppgradering som gir bedre skjerming, tydeligere avgrensning og et grønnere fellesområde.

En rådgivende avstemning på Vibbo viste at mange ønsker oppgradering, men at meningene er delte om løsning. Styret legger derfor frem to alternativer:

Forslag 1 – Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

Forslag 2 – Hekk kombinert med gjerde og porter Hekk på deler av strekningen, nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Økonomisk ramme: 300 000–500 000 kroner, finansiert over driftsbudsjettet. Endelig utforming fastsettes av styret. Planlagt gjennomføring: høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **74**
Antall stemmer mot saken: **35**
Antall blanke stemmer: **36**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **25**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Fremmet av: Lene Hollekve

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Det å få frigjort litt plass i leiligheten, betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener og håper jeg vi kan åpne opp for dette tiltaket. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmvannsbereder tilbake til leiligheten, på kort varsel, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål. Tiltaket får ingen negative konsekvenser eller kostnader, for andre andelseiere, eller borslaget sine fellesområder. Tvert om så er dette en bedre løsning, med varmvannsbereder plassert så lavt som mulig, ved en eventuell lekkasje.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget på nåværende tidspunkt og ønsker å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av elektriske installasjoner. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Styret ser saken i sammenheng med sak 13

Forslaget er også i strid med gjeldende husordensregler. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvilke bestemmelser som må endres, og har heller ikke fremmet forslag til ny ordlyd. For at forslaget skal kunne gjennomføres, må generalforsamlingen først vedta å endre relevante husordensregler. Styret har ikke mandat til å endre husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.
>
>  **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 23. MAI 2006 MED ENDRINGER AV 26. MAI 2016, 15. MAI 2017, 5. FEBRUAR 2018, 15. MAI 2018, 4. MARS 2019 OG 9. SEPTEMBER 2019, 15 MAI 2023.

(Erstatter husordensregler av 1993 med endringer 030698, 050600 og 020604)

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

1. BRANNSIKKERHET

Primær rømningsvei er oppgangene, sekundær rømningsvei er balkongene. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) må ikke forekomme. Rømningsveiene må til enhver tid være frie for hinder. Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass. Se forøvrig punkt 3 om bruk av trappeoppgangene.

Den enkelte beboer må gjøre seg kjent med hvordan brannslukkerapparat (pulver eller skum) skal brukes, hvor de lagres i leiligheten og kontrollere at disse fungerer. Styret vil med jevne mellomrom arrangere kurs for beboere om dette. Andelseier er også ansvarlig for at leiligheten har røykvarslere, at disse testes jevnlig og sørger for å skifte batterier i røykvarslerne når dette er nødvendig. Røykvarslere bør installeres på soverom og i stue.

Dører til fellesarealer (kjeller og loft) holdes lukket og låst for å hindre spredning av brann. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

Røyking eller bruk av bar ild er ikke tillatt i noen av borettslagets fellesarealer innomhus, så som i felleslokalet, oppganger, kjellere, medregnet vaskeriene, eller loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige-, eksplosjonsfarlige- eller giftige produkter i bodene. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o. a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje- og vannbaserte produkter så som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til 08.00 og på høytids- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre, og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

3. TRAPPEOPPGANG

Vask og renhold av oppgangene, kjellertrappene, vaskeriene og fellesareal på loft, samt matteskift ved inngang utføres av innleid firma.

Trappeoppgangene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, barnevogner, ski, kjelker, sko, sykler eller andre private eiendeler. Privat pynt og annet må heller ikke henges opp, bortsett fra på egen dør.

Inngangsdører holdes alltid låst. Beboere som slipper selgere eller reklamebud inn i oppgangen, er ansvarlige for at deres ærend følges opp. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst, likeledes utgangsdører fra kjeller.

4. SØPPEL – AVFALL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Påse at avfallet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander, f. eks. sigarettstumper, eller oljet avfall i kassene.

Miljøfarlig avfall, som batterier, malingsspann, elektriske artikler o.l. skal fraktes til egnede mottaksteder.

Avfall og emballasje i forbindelse med oppussing og rydding skal ikke kastes i søppelkassene, men bringes til avfallsdeponi. Slikt avfall fra opprydding o.l. kan også kastes i containere som blir utplassert i forbindelse med vår- og høstdugnadene. Brett sammen pappesker.

5. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring i stikkveier er forbudt.

Bilparkering er bare tillatt på anviste og oppmerkede parkeringsplasser. Borettslaget har egen parkeringsregulering, og parkeringsordningen er regulert i parkeringsreglene. Oppdaterte parkeringsregler finner man på borettslagets hjemmeside www.sondreasen.no. Direkte link: http://sondreasen.no/0044/parkering/parkeringsregler-for-sondre-asenborettslag
Vask, reparasjoner, smøring o.l. må ikke finne sted hverken på parkeringsplassene eller på borettslagets område for øvrig.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.

6. BAD, WC, VANNLEDNINGER, STRØM OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Brukerinstruks som fulgte med de nye badene i 2002–2004, skal følges.

Arbeider i baderom, som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig arbeid eller uaktsom bruk.

Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke lov å koble ventilator eller elektrisk vifte (feks. kjøkkenvifte og vifte på bad) til luftekanaler i borettslaget grunnet at byggene er naturlig ventilert. Benytt ventilator med kullfilter. Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt- og soppskader. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å installere nye kabelkater i oppgangene. Alle kabelgater som ikke er forskriftsmessig satt opp må utbedres. Styret setter frister for utbedring, med minimum to uker.

7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1.Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vasketidene er som følger:

- Mandag-fredag: kl. 08–12, 12–16 og 16–20
- Lørdag, søndag og helligdager: kl. 10-14 og 14-18

Tørketromler kan benyttes til kl. 21 mandag-fredag og til kl. 19 på lørdager og søndager. Tørkebåser kan brukes til hhv. Kl. 23 og 21. Oppslag med regler for bruk av fellesvaskeriene, instruks om vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

Felles tørkeboder på loft må bare benyttes til klestørking.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn borettslagets beboere.

9. KJELLER OG LOFT

Bodene i borettslaget er felleskapets eiendom der leietaker har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og loftsboder besørges av den enkelte leieboer. Rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Felles oppbevaringsrom i kjeller må ikke benyttes av den enkelte som alminnelig lagerrom. Felles tørkerom på loft skal benyttes til tørking av klær, ikke oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler plasseres i egne sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og barnevogner i boder og andre arealer spesielt merket 'barnevogner' (nedgang via kjellertrapp). Korridorer og andre rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må ikke brukes til å oppbevare gjenstander av noen art.

La aldri mindreårige barn oppholde seg alene i kjeller eller på loft. Slukk alltid lyset når du forlater loft eller kjeller.

Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styrer er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet.

Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder jfr. punkt 1.

10. BALKONGER OG FASADER

Balkonger må ikke benyttes til oppbevaring av uvedkommende ting. Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av klær eller sengetøy.

Innvendig vedlikehold av balkongene påhviler andelseier. Det er strengt forbudt å legge tette matter o.l. på balkonggulvet. Markiser, skilt, blomsterkasser etc utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene eller fjerne balkongskjermene.

Boring, skruer, maling eller oppheng av gjenstander på balkong/fasade er strengt forbudt. Flislegging eller annen permanent løsning er ikke tillatt. Markiser kan kun monteres for øverste etasje etter godkjenning fra styret.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.
Henvendelser til borettslagets styre angående ordensreglene skal skje skriftlig. Styret kan nås på følgende e-post: sondreasen@styrerommet.net.

12. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. (Søknadsskjema fås hos OBOS og behandlingsavgift betales til dem). Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andelseiere/beboere av eventuell leietaker.

Andelseier må ha bodd i borettslaget i minst ett år før bruksoverlating kan innvilges.

13. VEDTEKTER

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, bruksoverlating, vedlikehold og mislighold.

Vedtekter

for Søndre Åsen borettslag, org.-nr. 948335050

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006, 27. mai 2013,
15. mai 2018, 15. mai 2019, 10 juni 2022 og 10 juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte, også ved overføring mellom slektninger og liknende, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkong.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør eller ytterdør til boligen.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ombygginger inni leilighetene som griper inn i bygningens konstruksjon, så som bærevegger, skal dokumenteres forsvarlige av fagfolk og søkes styret om løyve til. Nye eller endrede ildsteder skal monteres av fagfolk og godkjennes av rett offentlig myndighet før de tas i bruk.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf. Burettslaglova § 8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Valg skal skje skriftlig dersom det er flere forslag og møteleder eller minst en tidel av de frammøtte andelseierne krever det.

10. Egenandel forsikring
Andelseiere betaler egenandel ved forsikringsskader i tilfeller hvor skaden skyldes at andelseier har opptrådt uaktsomt.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

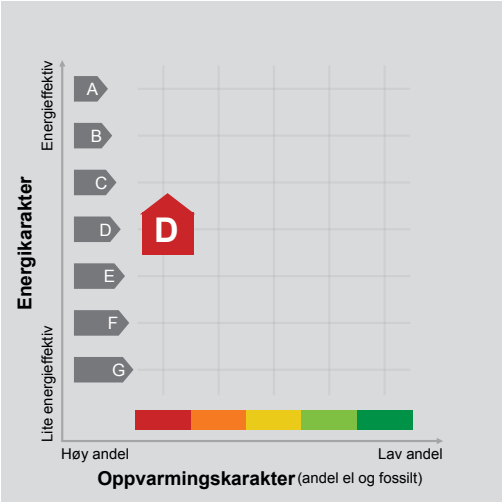
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Beboernes innsynsrett
(1) Alle opplysninger vedrørende borettslagets styre og drift skal være tilgjenngelige for beboerne. Unntak gjelder for personopplysninger, jf. Borettslagslovens § 13-1 (1), og borettslagets vedtekter §11-2, om krav til taushetsplikt.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	351
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80553730
Merkenummer	Energiattest-2025-211112
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sigurd Lies gate 19	80553730	H0201	0	0	112
Sigurd Lies gate 17	80553730	H0201	0	0	114
Sigurd Lies gate 21	80553730	H0201	0	0	110
Sigurd Lies gate 23	80553730	H0201	0	0	108
Sigurd Lies gate 19	80553730	H0202	0	0	170
Sigurd Lies gate 23	80553730	H0202	0	0	109
Sigurd Lies gate 21	80553730	H0202	0	0	111
Sigurd Lies gate 21	80553730	H0301	0	0	168
Sigurd Lies gate 17	80553730	H0301	0	0	172
Sigurd Lies gate 19	80553730	H0301	0	0	171
Sigurd Lies gate 19	80553730	H0302	0	0	113
Sigurd Lies gate 21	80553730	H0302	0	0	169

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	77 m²
Oppvarmet luftvolum	178 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,29 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	69,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,7 kWh/år
Vifter	8,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	134,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 200 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	151,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 412 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	151,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 200 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 200 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 200 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Sigurd Liesgt. 17-23

1933/1950

Vänmogshus.

Anmeldelse N/B.D. 2193/50

6. bl. bilag.

Duplikat sendt Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 17-23 Sigurds Liesgate

Innlevert 24. juli 1950. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
3207 • 28 JUL 50

Oslo den 25. juli 1950.

J.nr. 3207-50. SB/GL.

17-23 Sigurd Liesgate.
Bygningssjefen eksp. av 25. juli 1950.

4230 • 5 8 50

Sendes herr Reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 71 Vogts gate og gnr. 80 bnr. 1. Den nødvendige grunn må slåes sammen og nytt målebrev utferdiges.

Oslo oppmålingsvesen, den 3. august 1950.

G. Mollerud

J. Bjerkelund

GBö/HČ. J.nr. 4230/50, Sak 3/51.

Sigurd Lies gate 17 - 23./Oppmålingsvesenets eksp. av 3/8.1950.

Sendes vann- og kloakkvesenet.
Reguleringsrådet gjorde i möte 9/1.-51 slikt vedtak:

"Reguleringsrådet vedtar den av reguleringsvesenet "utarbeidede plan alt. III, datert 9/1.-51, for "bebyggelse av Sigurd Lies gate 17 - 23, med en "barnehage plasert ved sydöstre hjörne av Haarklous "plass."

Dette vedtak er i samsvar med tidligere gjeldende regulering for Sigurd Lies gate 17 - 23 som vist på denne byggemeldings bl. 1.

Oslo reguleringsvesen, den januar 1951.

For reguleringssjefen
G. Börgund
G. Börgund

GBö/HC. J.nr. 4230/50.

Sigurd Lies Gate 17 - 23. Boligbygg.
Oppmålingsvesenets eksp. av 3/8.-1950.

Sendes på anmodning herr bygningssjefen.
Det er fra reguleringsvesenets side intet i veien for at arbeidet på boligblokkene Sigurd Lies gate 19 - 23 kan settes igang straks.

Oslo reguleringsvesen, den 10. mars 1951.

Erik Rolfsen
Erik Rolfsen

Ansvh: Karl O. Skeie rud
for grunn- og betongarbeidene.

G. Börgund
G. Börgund

B/7 - Tømrer [illegible] (Dyfedt?)

3

Vedr. matr. nr. 17 / 23 Sigurd Lies gate - våningshus.

J.nr. 2193/1950. HW/RA.

Sendes Nordre distrikt i anledning reguleringssjefens påtegning av 10/3-51 og bl. nr. 7, 8/9, 10 og 11/14. Saken bes videresendt til vann- og kloakkvesenet.

Oslo, bygningssjefen, den 13. mars 1951.

Harald Wildhagen

Anmelder tilskrives(gjenpart sendes OBOS og ing. Karl O. Stensrud):

Til Deres orientering vedlegges gjenpart av oppmålingssjefens, helserådets og brannsjefens påtegninger. Saken har ennå ikke vært forelagt ~~fasaderådet~~ bygn.rådet (og vann-og kloakkvesenet, og reguleringssjefen har bare gitt en foreløpig påtegning i anledning söknaden om gravetillatelse. En kan således ikke uttale seg om lovligheten av bebyggelsens höyde.)

Imidlertid kan allerede nå følgende meddeles:

Det trengs unntak fra byplanvedtektenes § 5 fordi gesimsen legges mer enn 1 m over himling i överste fulle etasje.

Det må sendes inn arronderingsplan Grunnstykkene må sammenföyes i nödvendig utstrekning og nödvendig gategrunn må erverves.

Under forutsetning av at kommunen eier eller erverver de nödvendige grunnstykker,går en ut fra at spörsmålet om sikkerhetstillelse for eventuelle gatearbeider ordnes på vanlig måte gjennom boligrådmannens kontor.

Det må redegjöres for hvorvidt bygningen skal deles i flere eiendommer.Sådan oppdeling vil stille krav til branngavler og tingleste erklæringer som sikrer varig rett til å bruke vaske-og törkerom.

Tilfluktsrommene må gi plass til 20 personer og er store nok hertil.

De godkjennes når provisoriske priveter inntegnes i planen, dog tillates ikke grunnledningene fört fram under tilfluktsrommene.

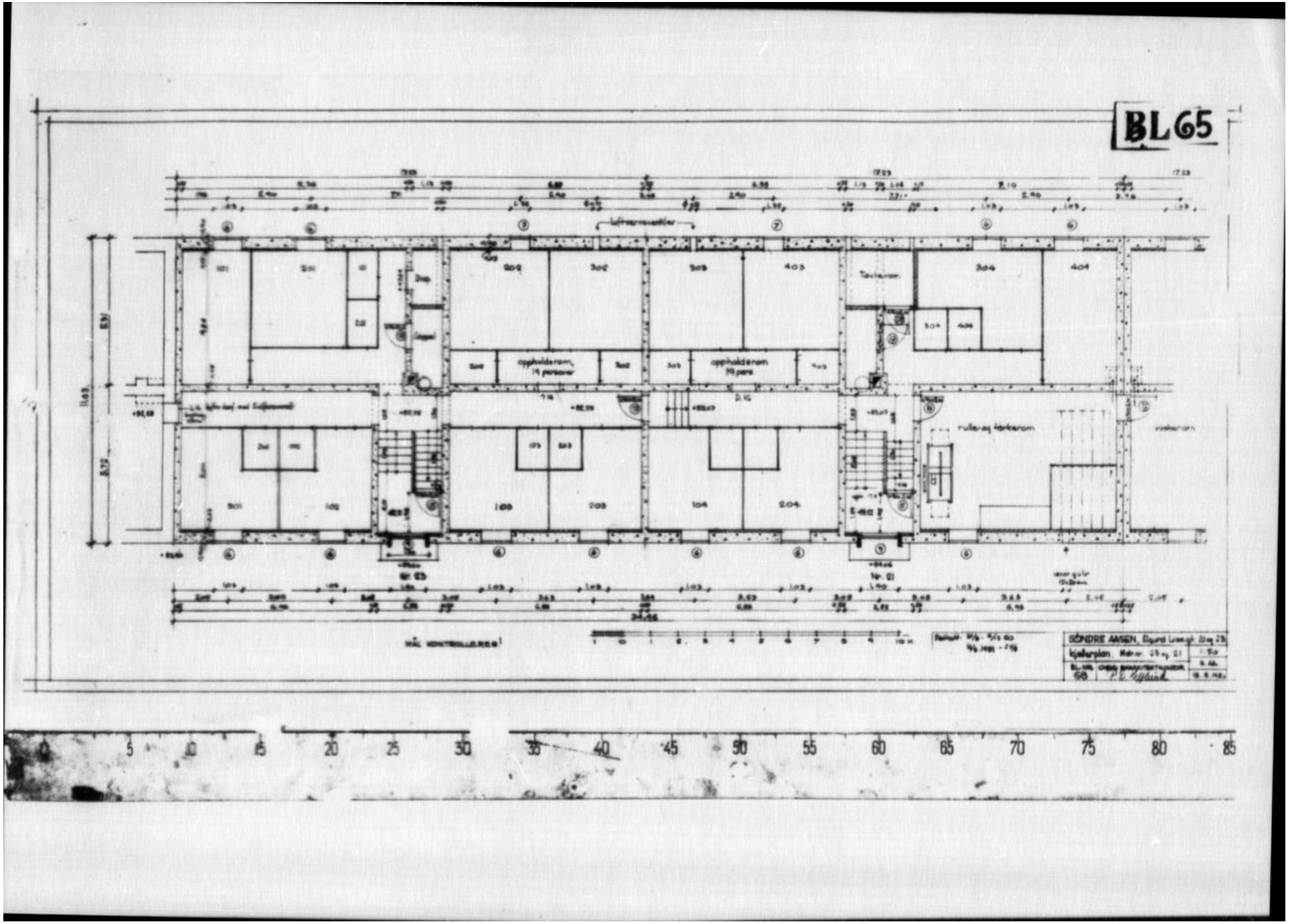
Det må redegjöres for en annen lösning.

Tegninger som viser grunnledninger og kjellergulvets höydebeliggenhet ~~vil nå bli~~ er forelagt vann-og kloakkvesenet ~~til godkjennelse.~~ som har gitt sådan påtegn(av 13/3-51)

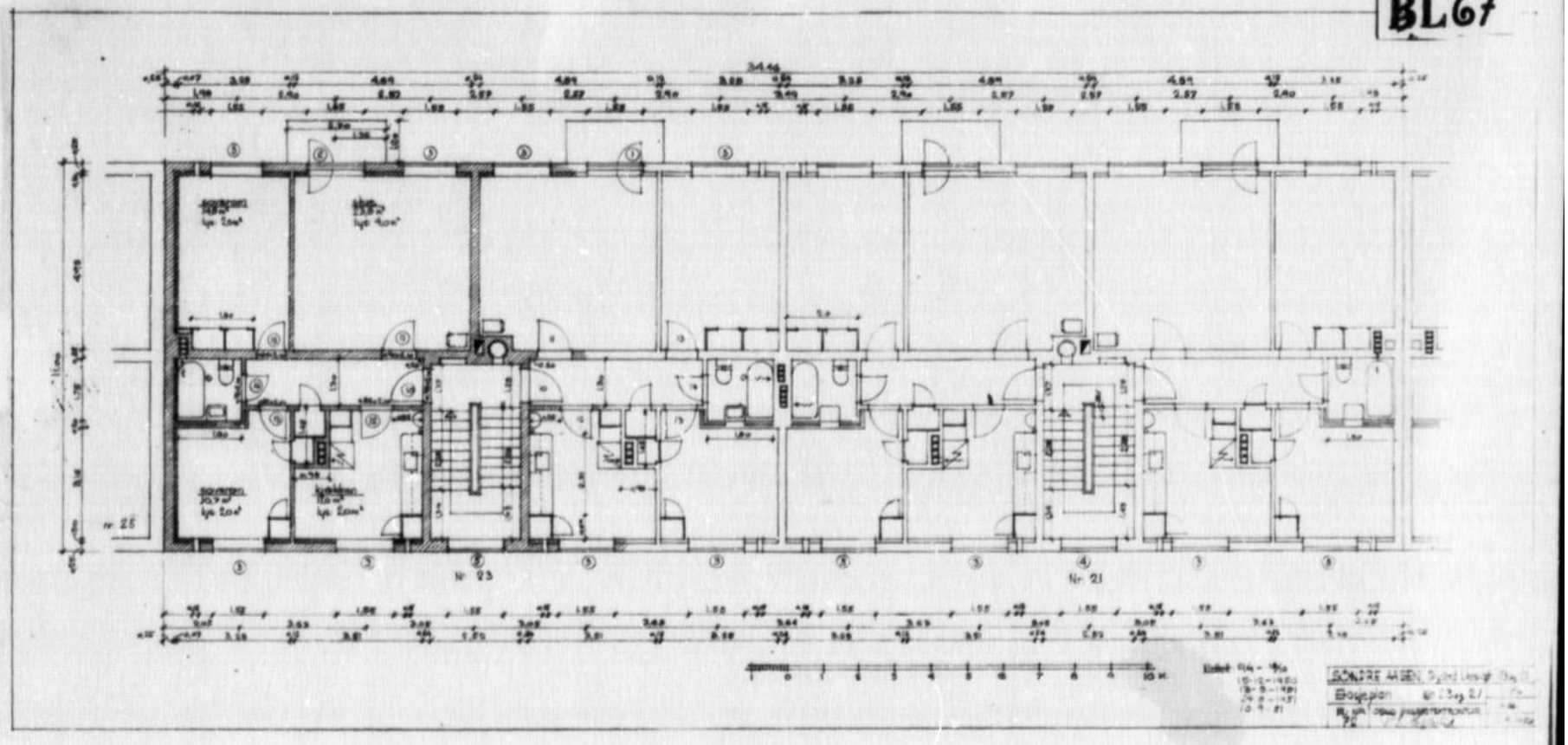
Det må sendes inn samlet redegjörelse for isolasjon av trapperomsvegger, 1.etasjes golv og loftsgolv.

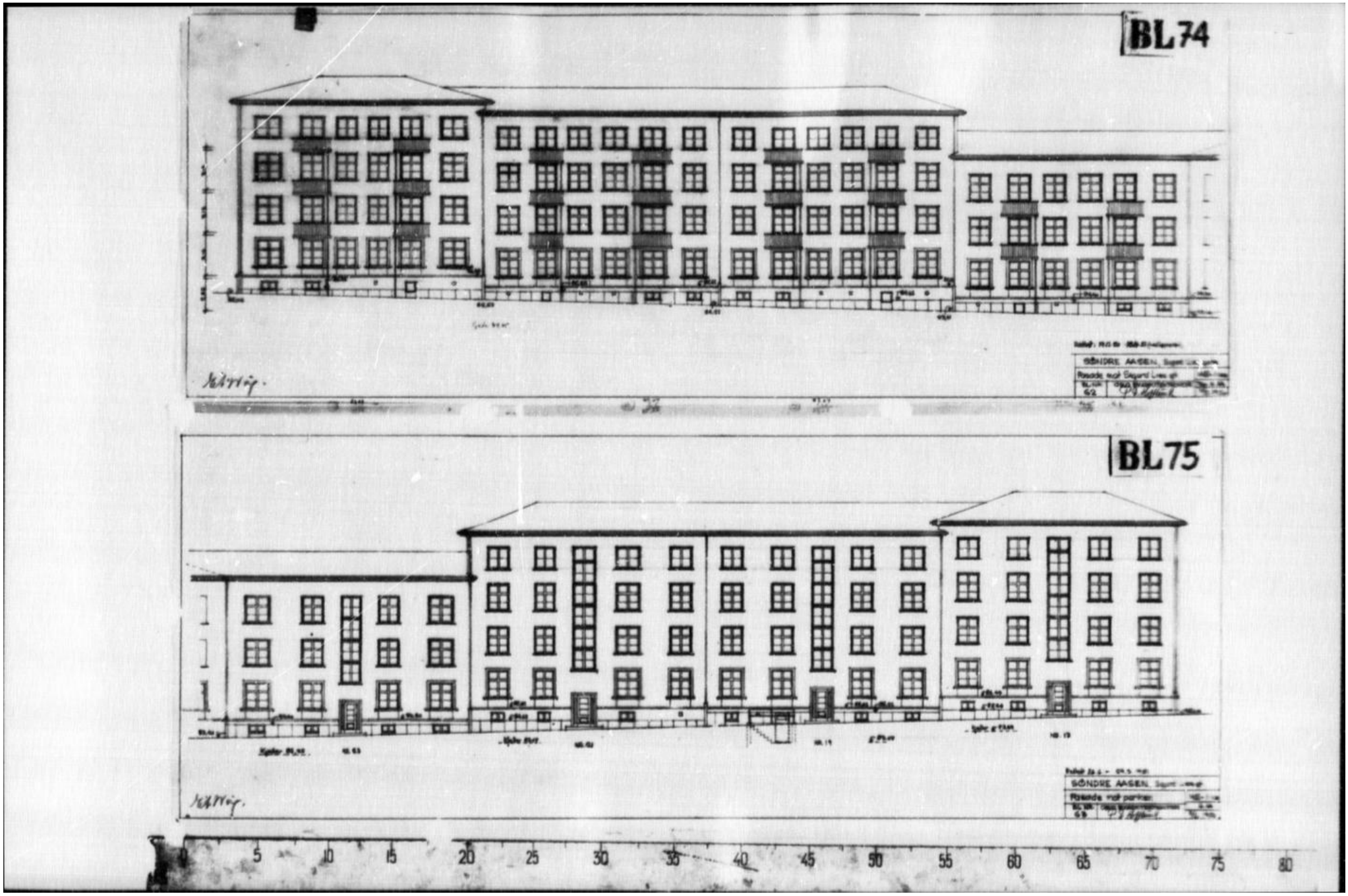
Skjemategning som viser snitt gjennom bygningens sokkel, terskel i balkongdör og badedör må sendes inn.

Nedløpsrör fra balkonger må tegnes inn i fasaden.


BL65
opphold.rom, 14 personer
opphold.rom 14 pers
rullestol toalettrom
SØNDRE AASEN, Sigurd Lunds gt. 21
kjellerplan
1:50

BL67




BL74
BL75
0
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 21 JUN 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205922-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode:

Byggeplass:	SIGURD LIES GATE 17-23	Eiendom:	224/249
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern , 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 21.06.02, vedlagt tegning nr. 1, søknader om ansvarsrett, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende våtrom i boligblokk.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hoved-

ledninger.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Per Arne Horne
Seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 16 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205922-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGURD LIES GATE 17-23	Eiendom:	224/249/0/0
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap as
Torggata 33
0183 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108503-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 19.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGURD LIES GATE 17	Eiendom:	224/351/0/0
Tiltakshaver:	S44 Søndre Åsen borettslag	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap as	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SIGURD LIES GATE 17

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-01	12.04.2011	1/11
Plan	A-10	12.04.2011	1/15
Fasade nord	A-30	12.04.2011	1/16
Fasade øst	A-31	12.04.2011	1/17
Skjema balkong	A-602	16.05.2011	1/18
Skjema balkong 2	A-603	16.05.2011	1/19
Illustrasjoner C		09.08.2011	4/5
Fasade	A03	14.08.2015	15/7

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
S44 Søndre Åsen borettslag, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, emilietelle@hotmail.com


Haarklous plass
Kvam-Greppas-gate
E.a.Greegsallé
Nordkappgata
Sigurd Lies gate
Neuperts.gt
Tors

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

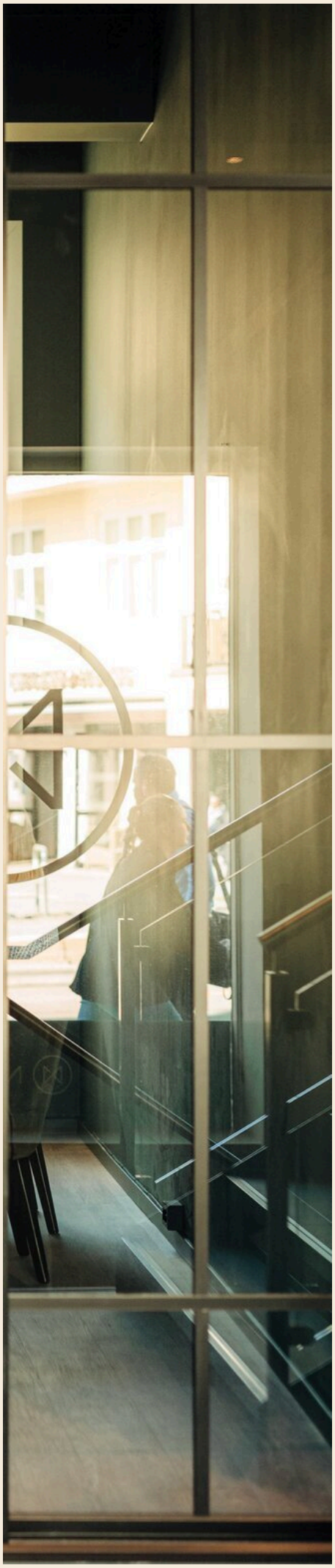
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0162/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd Lies gate 21 0479 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 351 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ingrid Elgaaen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Nordvik Torshov
i.elgaaen@nordvikbolig.no
416 13 453