NORDVIK

Knud Graahs gate 7

3 soverom | 132 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Knud Graahs gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026

Nøkkelinformasjon



Unik leilighet over to plan i klassisk gård | Takterrasse mot indre gårdsrom | 3 sov | Peis |Populære Søylegården

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**12 613 596,-**
Fellesgjeld	**104 251,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 003,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Andel**

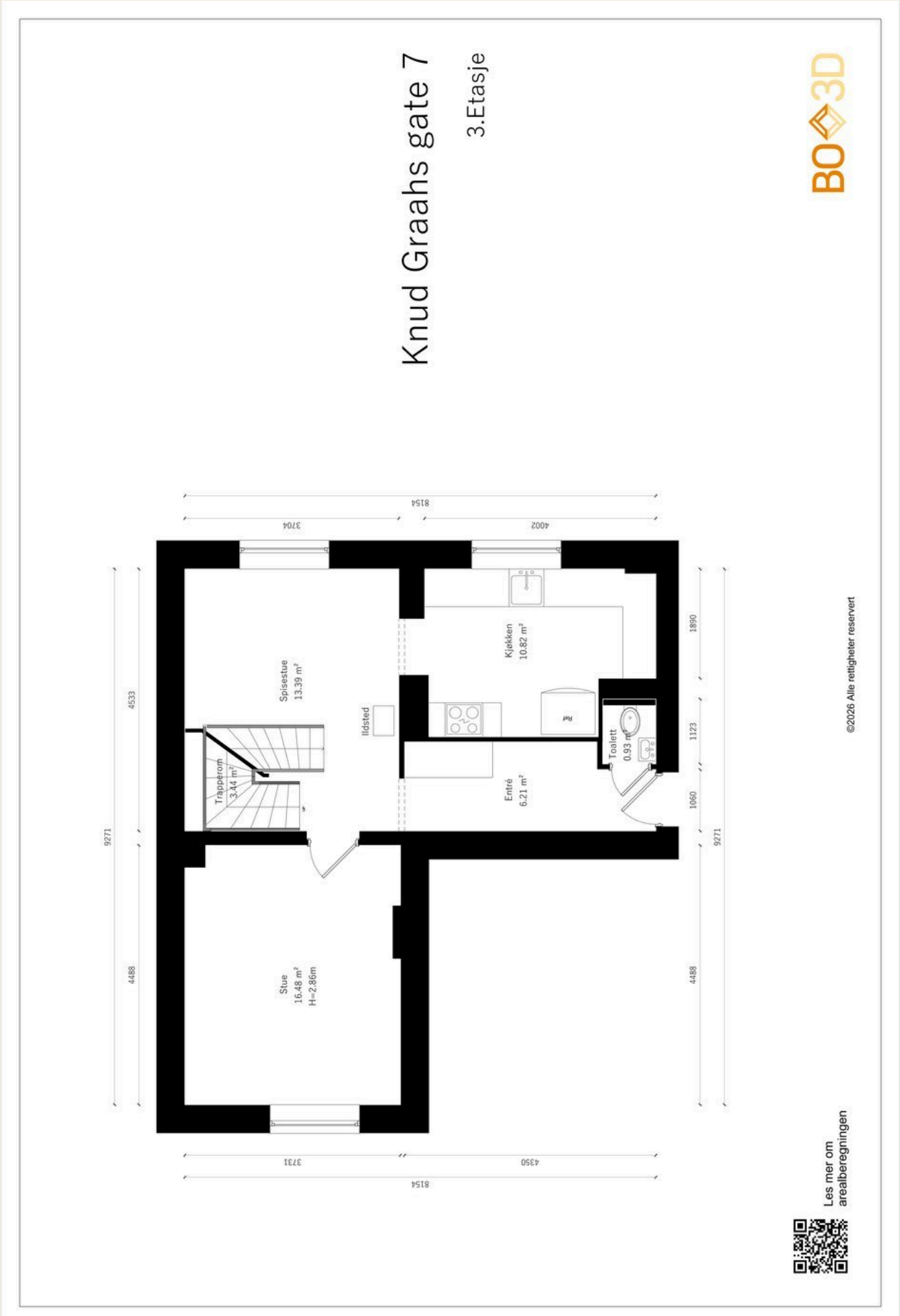
Kort fortalt

Innholdsrik og spennende leilighet over to etasjer, med attraktiv beliggenhet i populære Søylegården. Leiligheten ligger i 3. etasje og loft og byr på en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsarealer, 3 soverom, og flere hyggelige soner. Egen spisestue og loftsstue med peisovn og privat takterrasse er blant boligens mange kvaliteter. En urban og innholdsrik bolig med særpreg, gode bruksmuligheter og et flott uterom som bør oppleves!

-Privat takterrasse på 8 kvm
-Leilighet over to etasjer med hems
-Tre soverom
-Egen spisestue i tilknytning til kjøkken
-Peisovn i begge etasjer
-Ekstra toalett i 3. etasje
-Gode og varierte oppholdsarealer
-Spennende planløsning
-God lagringsplass
-Attraktiv og sentral beliggenhet
-Prisbelønt nanobryggeri i kjelleren
-Idylliske fellesområder

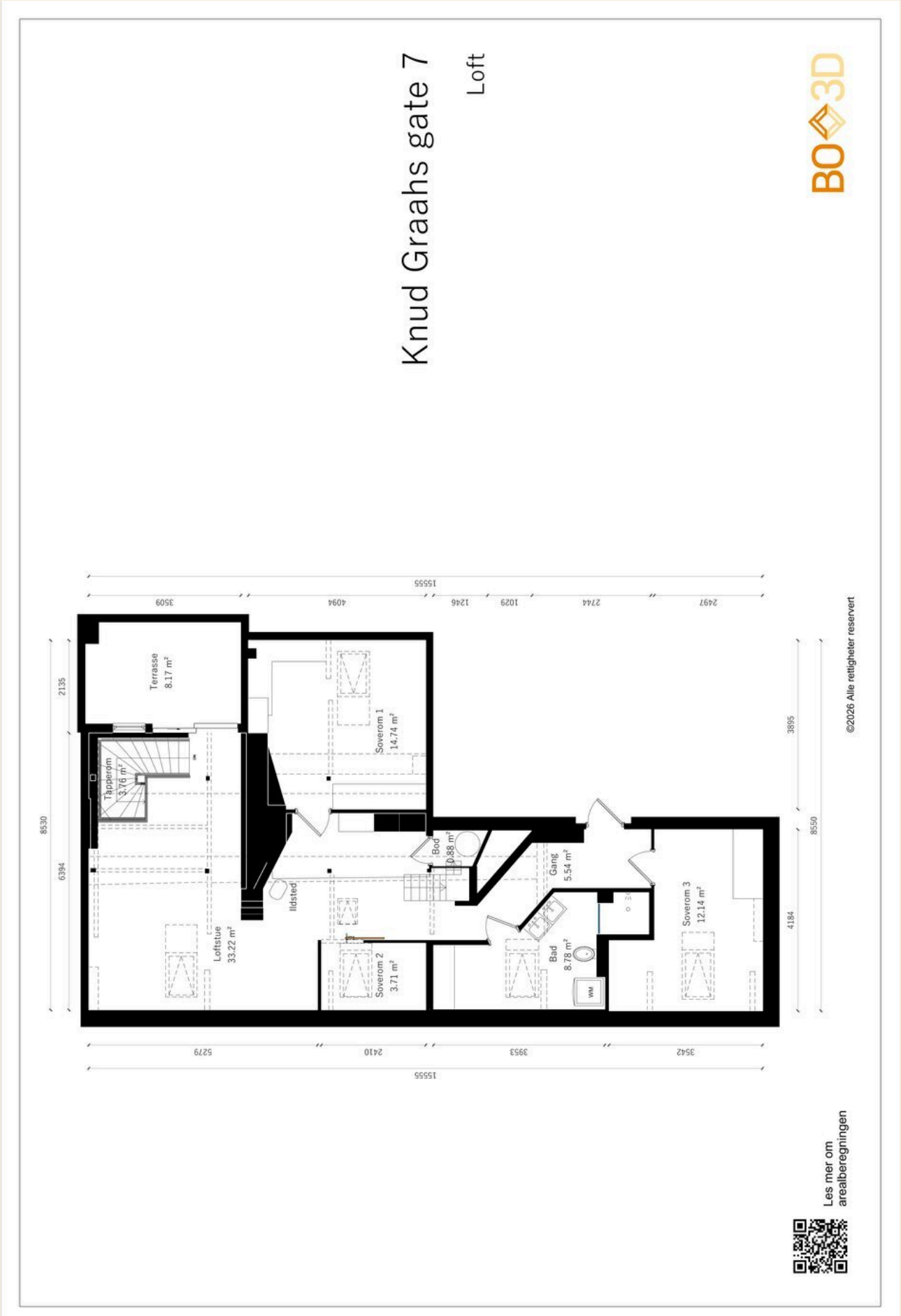
Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm




7




















I WANT TO
BE ALONE








weber

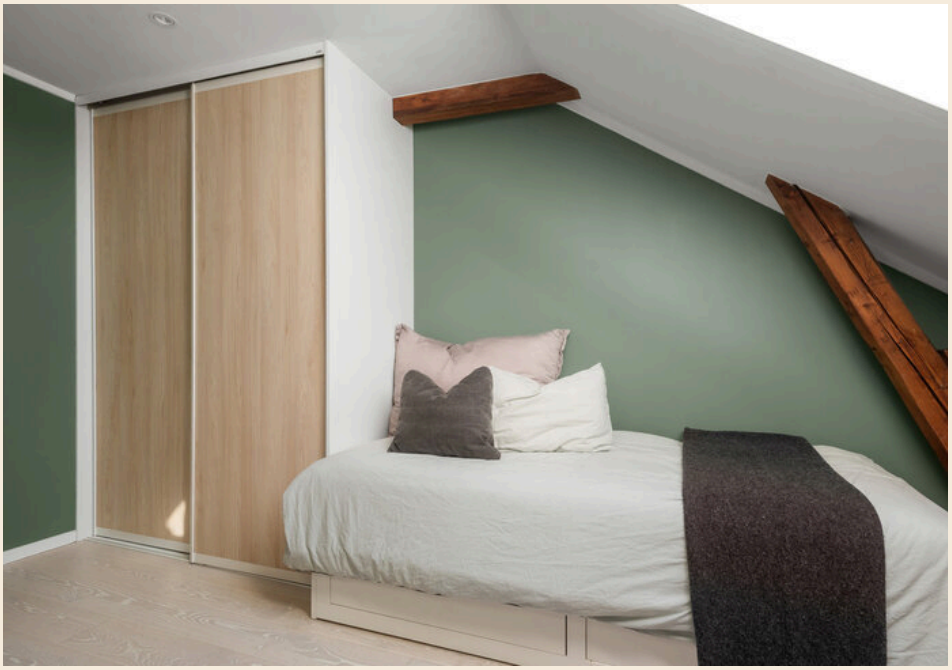














Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
8-0320/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 234 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 78 i Nordre Åsen Kv 2 B Borettslag, org.nr. 850200122

Selgere
Kristin Follestad
Elin Graah

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
104 251,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 604 251,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 613 596,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 623 096,- (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
1926

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre, kjøkken, spisestue, stue og toalettrom.
Total BRA: 55 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Loftsstue, gang, 3 soverom, bad, bod og gang. Loftet har et gulvareal (GUA) på 91 kvm, hvorav 77 kvm er BRA og 14 kvm er ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod og vedbod/kott. Arealene er ca.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av borettslagets felles arealer etter gjeldende regler.

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:
Arealet er oppmålt på stedet med 3D scanner.
Loftsetasjen har i tillegg en hems på 8 m² og et lagringsloft på 12 m².

Innhold
Primærrom:
3. etasje: Stue, kjøkken, toalett, entre, spisestue.
4. etasje: Loftstue, 3 soverom, bad, gang, bod.

Loftsetasjen har i tillegg en hems, benyttet som hjemmekontor, på 8 m^2 og et lagringsloft på 12 m^2 ALH (arealer med lav himlingshøyde).

Standard
3. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servant, veggmontert wc og naturlig avtrekk. Panelovn.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Spisestue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Trapp.

4. etasje:

Loftstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Utgang til takterrasse og trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe. Gulvvarme og panelovn.

Bod: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, rørfordelingsskap og veggmontert wc. Panelovn.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vedovn. Sikringsskap rømningsdør .

Parkering
Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Om en beboer får en plass i Knud Graahs gate og ønsker å bytte til Kyrre Grepps gate, så snart det blir en plass ledig der, er dette tillatt. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/mopeder.
Leie av parkeringsplass koster cirka 800 kroner per måned.

Selger leier i dag garasje borti veien med ladeplass og det vil muligens være mulighet for å overta den ved interesse.

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
-Waterguard kjøkken
-Ny kran kjøkken
-Folie på benkeplate
-Tettet vegg mellom gang og stue
-Tatt ut kombi kjøl/frys og satt inn nye skuffer fra HTH
-Slipt gulv i hovedetasje
-Bygd bod under trapp og satt inn vinskap
-Malt alle overflater bortsett fra stue oppe
-Etablert alkove i loft
-Ny hovedstoppekran på toalett i 3.etg
-Byttet punktert vindu spisestue
-Nye WiFi panelovner
-Montert varmelampe balkong
-Nye stikkontakter (soverom, stue oppe og hems + lys i tak på hems (vennetjeneste av elektriker, har ikke dokumentasjon)
-Ny membran på takterrasse i 2012, dokumentasjon foreligger.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har hengt

opp en panelovn på badet (2024). Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har: Montert downlights i 2022 (Proff elektriker). Koblet ny servant i 2010 (Bergersen VVS). Fjernet boblebad(vennetjeneste rørlegger).
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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert nytt dekke på terrassen, inkludert nytt sluk, pussing av mur (2012, Oslo Bad). Borettslaget har hatt noe vedlikehold av tak.

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: Nye stikkontakter i loftstue og soverom (vennetjeneste) - ikke samsvarserklæring på dette. Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har: Nytt anlegg i 3.etg (2009). Frakobling varmekabler bad (2016). Etablert varmekabler på innerste soverom (2014). Downlights på bad og ny varmtvannsbereder (2022).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Ifølge tidligere salgsoppgave: Eltilsyn i 2017 av Hafslund / Rejlers Elsikkerhet AS. Ingen feil eller mangler avdekket.

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: Ny hovedstoppekran på toalettrommet (2024, Rørleggersentralen). Ny kran på kjøkkenet (2024, Rørleggersentralen). Installert waterguard under kjøkkenvask (2024, Skedsmo rørleggerbedrift. Byttet tilkoblingsrør til avløp vaskemaskin (2024, Skedsmo rørleggerbedrift). Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har: Skiftet avløpsstamme kjøkken ned til etasjen under (2023, Rørleggersentralen).

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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble loftet utbygget i 2005 av daværende eier. Forrige eier viste til sak 200500248 i PBE saksinnsyn.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet vegg mellom gang og kjøkken (2024, Edgaras Remezis Future Bygg). Bygd sovealkove på loft (2024, Edgaras Remezis Future Bygg). Bygd bod under trapp og bygd inn vinskap (2024, Edgaras Remezis Future Bygg). Slipt gulv i hovedetasje (ART parkettsliperi). Malt alle overflater bortsett fra loftstue ((2024, Edgaras Remezis Future Bygg). Byttet punktert vindu i spisestue (i regi av borettslaget). Tatt ut kjøl/frys og satt inn skuffer og hyller fra HTH. Nye Wifi panelovner med app styring.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge tidligere salgsoppgave: Radonmannen målte med sporfilm i utvalgte deler av gården, i 1.og 2. etasje. Ingen måling i 3. og 4.etasje. Under grense, ikke behov for tiltak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Varmekabler på badet er ødelagte. Noe svartsopp i dusjsonen (minskes ved godt renhold). Vi har også satt inn avfukter som tiltak.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det har vært en reklamasjonssak fra borettslaget hvor Oslo Murmesterbedrift har sjekket piper og de har filmet og kontrollert alle piper. I perioder har det vært fyringsforbud pga filmingen. Avviket fra Oslo kommune skal nå være lukket. God trekk i peisovn i 3.etg. Peis i 4.etg har noe dårligere trekk. Kontroll, inspeksjon og prøvefyring av Oslo Murmesterbedrift konkluderte med at den har normal trekk.

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)
Ja.
Beskriv: I følge tidligere salgsoppgave: noe fukt i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Fra tidligere salgsoppgave: 2017: Lekkasje i et takvindu på soverom pga snøinndrev under takstein. Ble utbedret i regi av borettslaget (nye tetningspakninger).

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Noe skjevhet i gulv som følge av byggets alder

(1926).

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.
Ja.
Beskriv: Ifølge tidligere salgsoppgave: Gården har en avtale med skadedyrsfirma om oppfølging av rotter. Ingen problem i vår oppgang. Vært funn av en rotte i en kjeller i vår botid, men ikke i denne oppgangen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salget. Faglig rapport om tilstand på takterrasse (2025, OPAK).

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?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg og tilstandsrapport (2023).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Ingenting kjent, men borettslaget har en vedlikeholdsplan som kan medføre økte felleskostnader på sikt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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:

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Skjevheter i etasjeskiller.

Kjøkken- Avtrekk:
Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.

Toalettrom:
Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon. Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon:
Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer.

Våtrom- Overflate gulv:
Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge. Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Våtrom- Membran, tettesjikt og sluk:
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.

Våtrom- Sanitærutstyr:
Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Våtrom- Ventilasjon:
Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.

Våtrom- Dokumentasjon:
Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen anmerkninger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav.

Trapp mangler håndløper.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, stekeovn og kokeplate
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skoskap i gang, 3 stk
- Knaggrekke i gang
- Speil i gang
- Lamper: to på kjøkken, en i spisestue og en i stuen i 3.etg
- Mikro i kjøkkenskap
- Kjøleskap med fryser
- Kombi vask/tørk

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 F
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Peis i begge etasjer

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

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang og i 4. Etg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 003,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, betjening av felles lån, festeavgift, kommunale avgifter, forsikring , bredbåndsavgift m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Bredbåndsavgift: kr 151,-
Renter og avdrag: kr 859,-
Felleskostnader: kr 5 993,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader knyttet til innboforsikring, samt eventuelle øvrige abonnementer og tjenester etter eget behov og ønske.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 310 648,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 11 158 068,- pr. 2025
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Borettslag Nordre Åsen Kvartal 2B ligger på Torshov og tilhører bydel Sagene i Oslo kommune med 125 andelsleiligheter.
Borettslaget har følgende adresser:
Brettevilles gate 31A, 31B og 33
Hans Nielsen Hauges gate 36, 38, 40, 42
Knud Graahs gate 1,3, 5, 7
Kyrre Grepps gate 8, 10, 12, 14

Bygården heter Søylegården etter de karakteristiske søylene inn til Knud Graahs gate.

VAKTMESTER:
Borettslaget har kontrakt om vaktmestertjenester med Viken renhold. De utfører vanlige oppgaver som å måke snø, klippe gress, rake løv og bytte lyspærer.

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

SYKKELPARKERING:
Du kan parkere sykkelen din på et av borettslagets mange sykkelstativer. Barnevogner skal parkeres i barnevognskjulene ved inngangspartiene mot Knud Graahs gate og Kyrre Grepps gate.

NANOBRYGGERI:
Prisbelønt nanobryggeri i kjelleren, man kan bli med ved å bli medlem i bryggelaget. Borettslaget og borettslagets styre er ikke involvert i driften av bryggeriet, utover å stille lokalene til disposisjon.

Nøkler, skilt:
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).
Dersom dere har mistet nøkler er det viktig at dere melder fra til styret så fort som mulig.

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

Pågående rehabilitering:
De viktigste oppgavene med hensyn til rehabilitering/vedlikehold i årene fremover er knyttet til:
- Soilrør
- Piper
- Tak

Styrets arbeid i 2025:
Styret har avholdt 13 styremøter og behandlet over 70 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

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

Sosiale arrangementer:
Fjorårets festkomité arrangerte sommerfest og julegrantenning. Styret setter stor pris på engasjementet, som applauderes og medfører en levende bygård. Sommerfest ble arrangert 23. august. Festkomiteen lagde et flott program med grilling og sommerstemning i bakgården. I tillegg arrangerte bydel Sagene live-musikk på Haarklous plass samme dag.

Nanobryggeriet arrangerte Oktoberfest 14. september med hjemmelaget øl, pølser, sauerkraut, sennep og pretzels.
Halloween ble arrangert 31. oktober av engasjerte foreldre.
Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning i Søylegården, med sang og besøk av julenissen.

Økonomi:
OPAK viser til i sin tilstandsrapport at bygningsmessig fremstår gården i generelt tilfredsstillende stand, men at det i løpet av kommende 10- års perioden vil bli behov for vedlikehold som knytter seg til tak, fasader og rør for å beholde dagens standard. Styret har gjennom de siste årene innhentet ulike tilstandsrapporter som tilsier at vi må fikse en del av taket samt utskifting av soilrør og bunnledninger.
På bakgrunn av siste tiders økte driftskostnader (KPI, kommunale avgifter, strøm, festeavgift m.m.) er det behov for å redusere kostnader. Styret vil fortsatt prioritere etappevis utskifting av soilrør.

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

Det bekreftes, på vegne av styret, at det pr. 1/9-26 ikke er planlagt noe vedlikehold som vil medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. budsjettet for 2027 skal behandles i okt/nov. måned og de vil da ha oversikt om det blir behov for å øke felleskostnader fra 1.1.2027.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.
Kontakt megler for mer informasjon.

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 104 251,-pr. 28.08.2026

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 28.08.2026: 7 218 194
Andel av saldo: 104 252
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2040)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Andel av saldo pr. 28.08.2026: 104 252
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2040)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 71 102,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Innkalling til årsmøte ligge vedlagt i salgsoppgaven med budsjett og resultat.
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 511 397,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig den siste tiders økte driftskostnader (KPI, kommunale avgifter, strøm, festeavgift m.m.)

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 377 113,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

En vedtektsendring sier at det ikke skal være mekanisk utlufting på kjøkken og bad som går inn i felles luftekanaler. Dette kan føre til krav/pålegg om å fjerne disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad. En på våren og en på høsten.

Nytt punkt 4.2b i vedtektene, gjelder denne andelen m.fl. (vedtatt på årsmøte 2026):
For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder men ikke begrenset til snørydding, maling, konstruksjonen som sådan med synlig bjelkelag

og isolasjon, beslag, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk (inkludert utskifting), avløp, nødoverløp, varmekabler m.m.
Andelseier plikter jevnlig å sjekke at sluk på terrassen er åpent og fri for is, snø, løv og annet smuss som kan hindre regnvann/smeltevann i å renne ut gjennom avløpet.
Andelseier plikter videre regelmessig å etterse at synlig membran, beslag og avslutning mot terrassedør o.l. er i god stand. Ved enhver mistanke om mulige skader/lekkasjer, skal styret varsles omgående.
Styret kan med saklig grunn pålegge andelseier å utføre nødvendig vedlikehold.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81904583

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 572 kvm (Festetomt)
Velholdt og pent opparbeidet tomt med grønne arealer og variert beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget 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.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 225 308,- pr. år
Festekontrakt datert: 13.03.1956
Festetid: Bortfester er Oslo kommune. Festetiden er på 70 år regnet fra 01.11.1951.

Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021. Neste regulering av festeavgiften vil være i 2031.

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

Kjøper må påregne økning i festeavgift i fremtiden.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tomten er festet, og det foreligger adgang til innløsning i henhold til gjeldende regler i tomtefesteloven og kontraktens vilkår.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i flotte Søylegården, på toppen av Torshov. Dette er en fantastisk beliggenhet med kort gangavstand til alt av forretnings- og servicetilbud. Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Boligen ligger sentralt til, men samtidig tilbaketrukket og fredelig slik at boligen og gården oppleves helt rolig. Det er kort gangavstand til blant annet anerkjente Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark. For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselven, og elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også kulturminner og spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det kun 10 minutter før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

I tillegg til at det er kort vei til flotte parkområder, har borettslaget også en stor og solrik bakgård som legger til rette for å samles ute. I det nydelige gårdsrommet er det blant annet kullgriller, en vedfyrt pizzaovn, en flott lekeplass som ble oppgradert i 2022 og en hagegruppe med gratis plantekasser. Det er også en egen bryggeklubb med mikrobryggeri som beboerne kan benytte seg av.

Det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med både Kiwi, Rema 1000, Joker i Brettevillesgate (åpent alle dager) samt Coop Mega på Sandaker senteret. Meget hyggelig lokal kafé/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste.

Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Ved det gamle gårdstunet til Lillo Gård er det etablert flere butikker som Meny, Tailor Made restauranten Kompis, Mester Grønn og apotek som danner et hyggelig nærsenter. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Konstabel med sin flotte interiørforretning og vår lokale slakter og delikatesseforretning Strøm Larsen bør nevnes. Spillplassen på Torshov har minigolf, volleyball, basketball, fotball og utendørs treningsapparater. Her er det fint å være for liten og stor. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Det er ca. 10 min å gå til Storo storsenter, Oslos største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportssenter - Oslos råeste på Torshov. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en kul bar med loungeområde.

Meget god offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dag- og kveldstid bringer T-banelinje 4 og 5 deg fra Sinsen T-banestasjon til alle kanter av byen. Trikk nr. 11, 12 og 18 går fra Grefsenveien få minutters fra leiligheten. Buss nr. 30 går mellom Nydalen og Bygdøy (Huk badestrand) like rundt hjørnet fra Hans Nielsen Hauges gate. Flybussen går fra Grefsen stasjon/Storokrysset, ca. 8-10 minutters gange fra leiligheten, slik at det er kort vei for den som reiser mye. Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Det er også enkelt å komme seg til barne- og ungdomsskoler, barnehager, universiteter og andre høyskoler via sykkel, T-bane, trikk eller buss rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Haarklous plass, 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 30.

Nærmeste trikkeholdeplass: Grefsenveien, 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 11, 12 og 18.

Nærmeste T- bane stasjon: Sinsen , 8 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus (Knud Graahs gate 1-7), datert 1924. 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.

I tillegg foreligger det følgende dokumenter i saken:
- Ferdigattest for loftsutbygging, datert 14.09.2005
Byggemeldte tegninger fra loftsutbyggingen, samsvarer med dagens bruk.

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

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
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.

Pågående plan og byggesaker i området:

Brettevilles gate 22 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring.
Det er opprinnelig gitt tillatelse til bruksendring og innlemming av bodareal på loft til underliggende boenhet i 3. etasje. I tillegg settes det inn to takvinduer og to takglugger mot gate, og tre takglugger og en takterrasse mot bakgård. Leiligheten er en del av Nordre Åsen, kvartal 1,
på Torshov i bydel Sagene. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.
Endringssøknaden omfatter justering av størrelsen av takvindu fra 55 x 98 cm til 66 x 118 cm, ved siden av takterrassen mot bakgård.
Saksnummer: 2025/13119 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202555661
Status: Under behandling

Brettevilles gate 31B - Åpning av bærevegg mellom soverom og stue.
Saksnummer: 2026/01095 - Byggesak
Mottatt sak: 29.01.2026
Status: Under behandling

Knud Graahs gate 1 - Innvendig ombygging av leilighet.
Saksnummer: 2026/07162 - Byggesak
Mottatt sak: 19.06.2026
Status: Under behandling

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle

interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/224/234:
12.04.1956 - Dokumentnr: 405908 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

05.12.1925 - Dokumentnr: 900907 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
Begrensing i råderett vedr. salg til private før Oslo vann- og kloakkvesen har tgl nødv. erk. om vann/kloakk.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1925 - Dokumentnr: 993718 - Best. om vann/kloakkledn.

12.04.1956 - Dokumentnr: 405908 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

27.03.1924 - Dokumentnr: 900324 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:201

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.
Navn:
Knud Graahs gate 7
Oppdatert:
2026-08-25
Kategori:
Enkeltminne bygning
Vern:
Kommunalt listeført
Registrert av:
Byantikvaren i Oslo

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.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 229,-
Finn.no Blink kr. 8 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBF kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBF kr. 4 382,-
Samlet skal selger betale kr. 199 036,- 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 5. september 2026

Ansvarlig megler
Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

Megler 2
Camilla Myhre, Medhjelper
Tlf. 90087767

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Knud Graahs gate 7

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 🚶 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

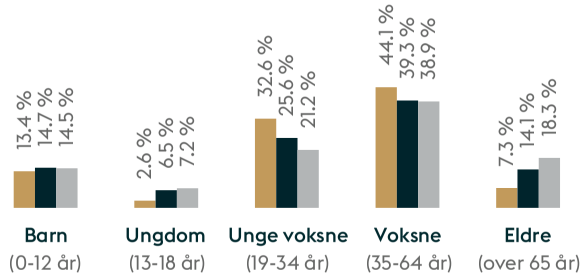
Offentlig transport

Haarklous plass	Linje 30	3 min 🚶 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 🚶 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	8 min 🚶 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 🚶 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år)	123 barn	2 min 🚶 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	24 barn	4 min 🚶 0.4 km
Lilleborg barnehage (1-5 år)	65 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	7 min
Museluden	10 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	8 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

Knud Graahs gate 7
0481 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1926
BRA:	140 m^2
BRA-i:	132 m^2
Rapportdato:	12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	11	0	0

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp
Etasjeskille og gulv på grunn	- skjevheter i etasjeskiller
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer.
Våtrom - Overflate gulv	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trapp mangler håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.8.2026	**12.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristin Follestad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Elin Graah**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Knud Graahs gate 7, 0481 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**234**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**78**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1926** - Loftet er bygget ut i 2005.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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	**55**	**55** Entre, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**77**	**77** Loftsstue, gang, 3 soverom, bad, bod, gang.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Kjellerbod og vedbod/kott. Arealene er ca.	**0**	**0**
Totalt m²	**140**	**132**	**8**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	91	77	14
Totalt m²	**91**	**77**	**14**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med 3D scanner.

Loftsetasjen har i tillegg en hems på 8 m² og et lagringsloft på 12 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Takterrasse**
Takterrasse på ca 8 m² med utgang fra loftstue. Sydøst vendt	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Takterrassen er etablert ifm loftsutbyggingen i 2005. Balkongen er oppgradert med nytt dekke, membran og sluk i 2012, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Folietekking**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp

Beskrivelse:
Fallet er mindre enn 1:100 som er anbefalt.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en sydøstvendt takterrasse på ca. 8 m² med utgang fra loftstue. Terrassen er etablert i forbindelse med loftsutbyggingen i 2005 og oppgradert med nytt dekke, membran og sluk i 2012, opplyst av dagens eier. Terrassen er tekket med folietekking, og det er ikke registrert synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Fallet på terrassen er målt til mindre enn anbefalt 1:100, noe som gir økt risiko for oppsamling av vann og redusert avrenning. Ettersom terrassen ligger over innvendige rom, kan mangelfull avrenning over tid øke risikoen for fuktbelastning og vanninntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Underliggende tekking er ikke kontrollert, da overflater ikke er demontert.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass og veluxvinuder fra 2005 i 4. Etg. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1997 i 3. Etg. Entredører i malt utførelse. Brannklasse B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.	
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Deler av loftet er innredet fra råloft til beboelse i 2005.	
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat loft:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Stue:
Det måles ca. 8 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom:
Det måles ca. 10 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 22 mm høydeforskjell over hele rommet.

Måleresultat 3. etg
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Stue:
Det måles ca. 10 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken:
Det måles ca. 2 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 3 mm høydeforskjell over hele rommet.

Oppsummering — **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom i to etasjer. På loft ble det i stue målt ca. 8 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 9 mm over hele rommet, mens det i soverom ble målt ca. 10 mm over 2 meter og ca. 22 mm over hele rommet. I 3. etasje ble det i stue målt ca. 10 mm over 2 meter og ca. 8 mm over hele rommet, og på kjøkken ca. 2 mm over 2 meter og ca. 3 mm over hele rommet. Registrerte skjevheter ligger innenfor det som må forventes for bygningens alder og byggemåte, men gir allikevel TG2.

6.5 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

6.6 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH etablert i 2009 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

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

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfiltervifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfiltervifte) over stekesonen, som resirkulerer luften fremfor å føre den ut. Det er registrert avvik ved avtrekket. Omluftsløsninger gir generelt dårligere fjerning av fukt og matos enn avtrekk ført til det fri, og manglende utbedring kan medføre redusert ventilasjonseffekt og økt fuktbelastning på kjøkkenet.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
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?	**Nei**

Takhøyder er målt til på loft
Loftstue: Skråtak fra 3, 67 m - 1, 20 m.

Takhøyder er målt til i 3. etg
Stue: 2,85 m.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Trapp mangler håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

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

6.8 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

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

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon, og ved funksjonstest med papirark/røykampulle ble det påvist manglende luftavtrekk. Utilstrekkelig ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og dårlig inneklima i rommet. Klosettet har innebygd sisterne uten drenering av eventuelt lekkasjevann, noe som innebærer at en skjult lekkasje kan pågå over tid uten å bli oppdaget og medføre følgeskader. Det er ikke påvist fukt eller skader på toalett, utstyr eller innredning for øvrig.

6.9 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med loftsutbygging i 2005. Avløpsstamme på kjøkken er skiftet i regi av boretslaget i 2023, opplyst av dagens eier.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.10 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert på toalett.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Eldre kobberrør i kasse på toalett.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør i rør), hvor rørene delvis er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Stoppekran er plassert på toalett og fordelerskap på bad, begge uten registrerte avvik. Det er registrert eldre kobberrør i kasse på toalett som har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Slike rør kan få redusert levetid og økt risiko for lekkasje, og utskifting må påregnes på sikt.

6.11 Elektrisk





Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang og i 4. Etg

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 (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Ja**

Varmekabler på bad er defekte.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet. Gjelder skap i felles

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang og i 4. etasje. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene. I sikringsskapet i felles oppgang er det registrert hull og/eller kabelinnføringer som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet. Manglende tetting av kabelinnføringer kan svekke brannmotstanden og bør utbedres av kvalifisert elektrovirksomhet. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier oppgir at sikringene ikke løses ofte ut. Kontrollen er en forenklet kontroll etter forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.13 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2022, opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Størrelse	197 l
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.14 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon via avtrekkskanaler på bad og toalettrom. Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue og spisestue i 3. etg.

Oppsummering	TG-2

Boenheten har naturlig ventilasjon med avtrekkskanaler på bad og toalettrom. Boligen mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer, dette gjelder stue og spisestue i 3. etasje. Manglende tilførsel av frisk luft kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommene.

6.15 Våtrom TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2005, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er misfarget siliconefug i dusjen.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Tilnærmet flatt gulv.

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er registrert hullyd under enkelte fliser, men ingen sprekkdannelser eller løse fliser, og dette vurderes ikke som et avvik. Det er påvist misfarget silikonfug i dusjen. Videre er det registrert utilstrekkelig fall mot sluk både i dusjsonen og på gulvarealer utenfor denne, hvor gulvet fremstår tilnærmet flatt. Svake fallforhold reduserer gulvets evne til å lede vann mot sluk, og ved en vannlekkasje øker dette risikoen for at lekkasjevann ikke når sluket og gir fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Måles til 21 mm.

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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har banemembran under flis med ukjent utførelse og sluk av plast, hvor sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel, mot et krav på minimum 25 mm. Videre har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Manglende høydeforskjell reduserer sikkerheten mot at vann kan trenge ut av våtsonen, og med tettesjiktets alder må det påregnes utbedring i overskuelig fremtid. Det anbefales å følge med på tilstanden og planlegge for oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og innredning. Videre er det ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten mulighet for kontrollert avledning av lekkasjevann vil en eventuell lekkasje fra sisternen kunne bli stående skjult og medføre fukt- og følgeskader før den oppdages. Skadene på utstyr og innredning bør utbedres, og drenering av lekkasjevann bør vurderes etablert.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Manglende ventilasjon kan medføre høy luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader i våtrommet over tid. Det anbefales å utbedre ventilasjonen, eventuelt ved etablering av mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot dusjsonen for å kontrollere fuktforhold i vegg mot våtrommet. Det ble ikke påvist skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet, og det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for det stedet hvor hulltaking er foretatt, og det kan ikke utelukkes skade på andre steder i veggen mot våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon på våtrommet, herunder underlag som normalt skal kunne fremlegges for utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg gjøre å verifisere hvilke arbeider som er utført, om disse er fagmessig gjennomført eller når de er gjennomført. Dette medfører usikkerhet knyttet til rommets tilstand og gjenværende levetid, og det anbefales at manglende dokumentasjon etterspørres.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin F Løfsgaard	9578-5995-4-89458	2026-08-12 19:42:33
Elin Graah	9578-5999-4-2108406	2026-08-12 19:39:32

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0320/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kristin Follestad, Elin Graah

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81904583
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har hengt opp en panelovn på badet (2024). Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har: Montert downlights i 2022 (Proff elektriker) Koblet ny servant i 2010 (Bergersen VVS) Fjernet boblebad(vennetjeneste rørlegger)

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

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert nytt dekke på terrassen, inkludert nytt sluk, pussing av mur (2012, Oslo Bad) Borettslaget har hatt noe vedlikehold av tak.

---

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

Nei

---

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: Nye stikkontakter i loftstue og soverom (vennetjeneste) - ikke samsvarserklæring på dette. Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har: Nytt anlegg i 3.etg (2009) Frakobling varmekabler bad (2016) Etablert varmekabler på innerste soverom (2014) Downlights på bad og ny varmtvannsbereder (2022)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge tidligere salgsoppgave: Eltilsyn i 2017 av Hafslund / Rejlers Elsikkerhet AS. Ingen feil eller mangler avdekket.

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: Ny hovedstoppekran på toalettrommet (2024, Rørleggersentralen) Ny kran på kjøkkenet (2024, Rørleggersentralen) Installert waterguard under kjøkkenvask (2024, Skedsmo rørleggerbedrift Byttet tilkoblingsrør til avløp vaskemaskin (2024, Skedsmo rørleggerbedrift) Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har: Skiftet avløpsstamme kjøkken ned til etasjen under (2023, Rørleggersentralen)

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble loftet utbygget i 2005 av daværende eier. Forrige eier viste til sak 200500248 i PBE saksinnsyn.

---

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

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet vegg mellom gang og kjøkken (2024, Edgaras Remezis Future Bygg) Bygd sovealkove på loft (2024, Edgaras Remezis Future Bygg) Bygd bod under trapp og bygd inn vinskap (2024, Edgaras Remezis Future Bygg) Slipt gulv i hovedetasje (ART parkettsliperi) Malt alle overflater bortsett fra loftstue ((2024, Edgaras Remezis Future Bygg) Byttet punktert vindu i spisestue (i regi av borettslaget) Tatt ut kjøl/frys og satt inn skuffer og hyller fra HTH Nye Wifi panelovner med app styring

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge tidligere salgsoppgave: Radonmannen målte med sporfilm i utvalgte deler av gården, i 1.og 2. etasje. Ingen måling i 3. og 4.etasje. Under grense, ikke behov for tiltak.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Varmekabler på badet er ødelagte. Noe svartsopp i dusjsonen (minskes ved godt renhold). Vi har også satt inn avfukter som tiltak.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært en reklamasjonssak fra borettslaget hvor Oslo Murmesterbedrift har sjekket piper og de har filmet og kontrollert alle piper. I perioder har det vært fyringsforbud pga filmingen. Avviket fra Oslo kommune skal nå være lukket. God trekk i peisovn i 3.etg. Peis i 4.etg har noe dårligere trekk. Kontroll, inspeksjon og prøvefyring av Oslo Murmesterbedrift konkluderte med at den har normal trekk.

---

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)

Ja

Beskriv: I følge tidligere salgsoppgave: noe fukt i kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Fra tidligere salgsoppgave: 2017: Lekkasje i et takvindu på soverom pga snøinndrev under takstein. Ble utbedret i regi av borettslaget (nye tetningspakninger).

---

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv som følge av byggets alder (1926).

---

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.

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere salgsoppgave: Gården har en avtale med skadedyrsfirma om oppfølging av rotter. Ingen problem i vår oppgang. Vært funn av en rotte i en kjeller i vår botid, men ikke i denne oppgangen.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salget. Faglig rapport om tilstand på takterrasse (2025, OPAK)

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg og tilstandsrapport (2023)

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

Eventuell kommentar: Ingenting kjent, men borettslaget har en vedlikeholdsplan som kan medføre økte felleskostnader på sikt.

---

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: 8-0320/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elin Graah	**2026-08-12**	**Kristin F Løfsgaard**	**2026-08-12**

Identifikasjon

Elin Graah

Identifikasjon

Kristin F Løfsgaard

Signicat

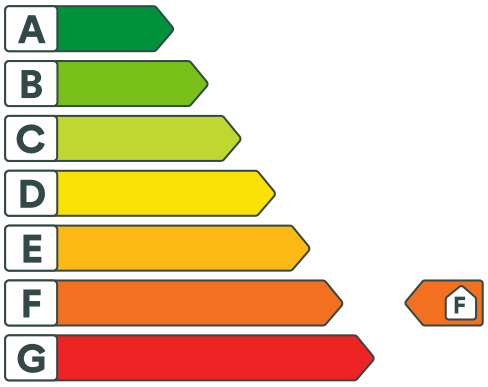
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341656**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80552270**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **234**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1926**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **256,31**

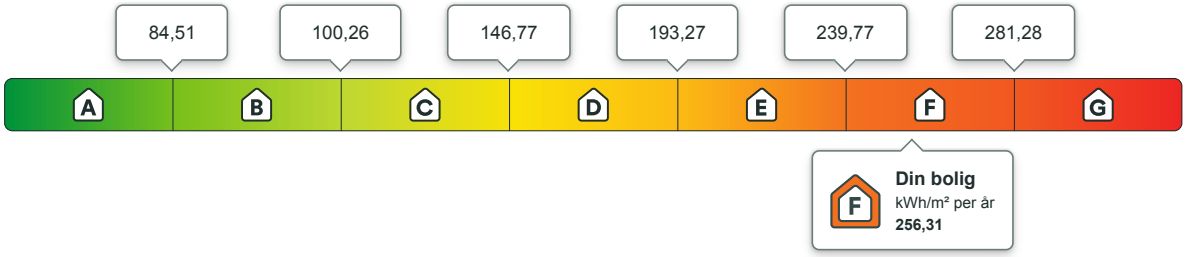
Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
36 118,06	**256,31**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter Borettslaget Nordre Åsen kv IIB

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.1a Klagebehandling

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

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4.2b Takterrasser

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

vedtak om

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

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

7.1 Hvem

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

7.2 Definisjon

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

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

7.3 Prisfastsettelse

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

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet

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

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

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

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

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

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal

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

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

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

7.7 Styrets behandling av søknad

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

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

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

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

7.8 Begrensninger

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

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

7.9 Krav til arbeidsutførelsen.

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

7.10 Utbyggers ansvar for utgifter

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

"Utbygger" plikter å tegne nødvendig ansvarsforsikring for arbeidet.

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

7.11 Vern om andre andelseieres bodareal

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

7.12 Beregning av husleie

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

7.13 Overtakelse, forfall av betaling og oppstart av leie

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

8 Oppussing

8.1 Vegg

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

8.2 Ombygging til våtrom

Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

8.3 Lydgjennomgang

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

8.4 Våtrom og kjøkken

Våtromsarbeid skal utføres av autorisert fagmann og dokumenteres.

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

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

8.5 Elektrisk arbeid og elektrisk anlegg

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

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

8.6 Vanntilførsel i bod

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

8.7 Ventilasjon

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

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

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

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

9.2 Revisjon

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

9.3 Endring av vedtekter

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

Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

8. Motorkjøretøy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Husordensregler sist revidert 29.04.2025)

Borettslaget Nordre Åsen KV II B

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 09.04.2026, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole, auditorium 2

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300 000, godkjennes

4. Forslag

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

Forslag fra styret
Forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til nytt punkt 4.2b:

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til vedtektsendring.

4.2 Etablering av loftsbod i Hans Nielsen Hauges gate 38

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

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

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

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

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

5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

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

5.3 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité: Frank Larsen og Phuong Phuon Diep

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.03.2026

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på brl.styret@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

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

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

(www.soylegarden.no).

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 18 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Styrets arbeid i 2025

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

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

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

salgspålegg og fravikelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Lasse Nederhoed Styremedlem	Kristian Breivik Jacobsen Styremedlem
Runar Holen Styremedlem	Maria Sundby Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkårskonto er kr 9252 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 23. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

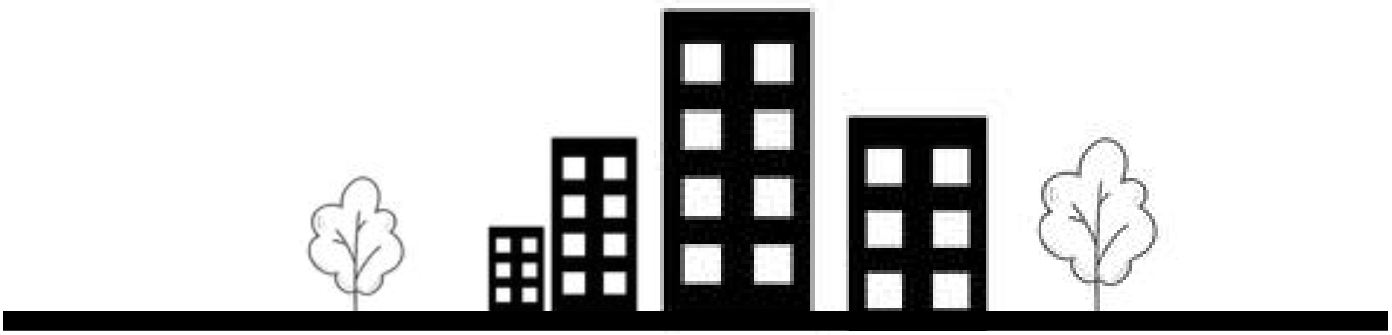
Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

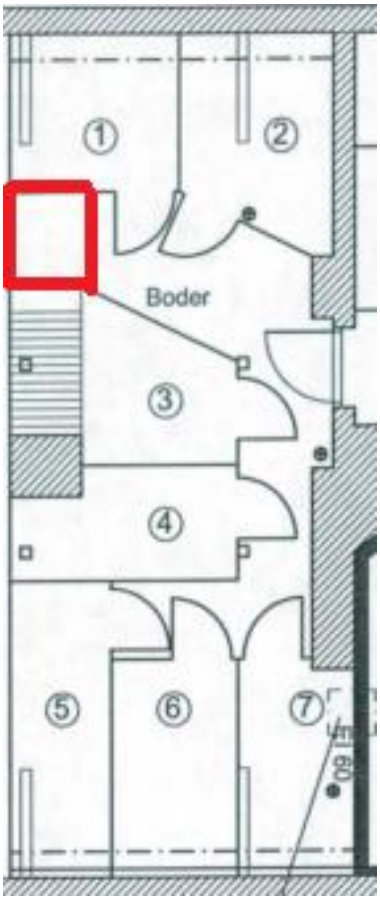
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

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

VEDLEGG




1
2
Boder
3
4
5
6
7
EI 60

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000

4. Forslag

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

Forslag fra styret
Forslaget krever 2/3 flertall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til nytt punkt 4.2b:

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

Benkeforslag:

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

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

Vedtak:
Protokolltilførsel fra Rasmus Myklebust:

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

Først ble benkeforslaget stilt opp mot styrets forslag.

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

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

- Protokolltilførsel fra Joachim Sundby og Magne Ledsaak:

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

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

19 stemmer for, 6 stemmer mot, 2 avholdende.

Forslaget vedtatt med 2/3 flertall.

4.2 Etablering av loftsbod i Hans Nielsen Hauges gate 38

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

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

Vedtak:

Forslagsstiller trakk forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Vedtak:

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

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

ble alle valgt for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité: Frank Larsen og Phuong Phuon Diep

Vedtak:

Frank larsen og Anja Winther-Gjelseth

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

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

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

Sted, dato:

Andel nr:

Andelseiers underskrift:

Sted, dato:

Styreleders underskrift:

Hei,

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

Presisering vedrørende vedlikeholdsavtale for takterrasser

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Åsen Kvartal II B

Forhåndsavklaring forkjøp: KNUD GRAAHS GATE 7

Andelsnummer:	78
Adresse:	KNUD GRAAHS GATE 7, 0481 OSLO
Areal:	P-rom: 133 kvm / BRA: 135 kvm
Visningsdager:	Søndag 13.09.2026 kl. 12:00 - 12:45 Mandag 14.09.2026 kl. 16:30 - 17:30
Prisantydning:	12 500 000
Andel fellesgjeld:	103 851,17
Felleskostnader pr. måned:	7 003
Frist for å melde forkjøp:	Tirsdag 15.09.2026 kl. 12:00
Meglerfirma:	Nordvik Majorstuen
Megler:	Christer Barman Gabrielsen
Tlf/E-post meglerfirma:	950 41 364 / c.gabrielsen@nordvikbolig.no

Forkjøpsberettigede som er **interessert** i leiligheten melder seg skriftlig innen ovennevnte frist med telefonnummer og e-postadresse samt ansiennitet i borettslaget til e-post firmapost@obf.no

Ved forhåndsvarsel blir boligen annonsert for forkjøp før den er solgt, og da normalt med en prisantydning. Merk at prisantydningen er veiledende, annonsert pris og endelig salgspris kan avvike fra prisantydningen. Salget skjer som vanlig gjennom megler, og når selger har akseptert ett bud avklares forkjøpsretten ved at OBF henvender seg til alle forkjøpsberettigede som har meldt sin interesse.

Disse vil få en frist på **3 hverdager** til å ta stilling til å bruke forkjøpsrett til salgsbeløpet. Ved slik henvendelse må du straks, og med bindende virkning, ta stilling til om du ønsker å gjøre din forkjøpsrett gjeldende. Du får da tilbud om å tre inn i det aksepterte budet.

Borettslaget vil kreve dokumentasjon på at finansieringen er i orden før borettslaget fatter vedtak om forkjøp til fordel for den forkjøpsberettigede. Sjekk gjerne allerede nå med banken om finansiering, og send oss finansieringsbevis innen fristen for å melde forkjøp går ut.

Med vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret
Oslo, 31.08.26

Vår dato.:	**Vår ref.:**
28. august 2026	15/78
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20261297	8-0320/26

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

E-post: c.myhre@nordvikbolig.no
Telefon: 900 87 767

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Nordre Åsen KV II B**
ANDELSSNUMMER:	**78**
EIER(E):	**Elin Graah**
	Kristin Follestad

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Victoria Brønn
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Borettslaget Nordre Åsen KV II B		**Vår ref.:**	15/78	**Fødselsdato eier:**	24.03.1975
KNUD GRAAHS GATE 7		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.05.1985
0481 OSLO		**Eiere:**	Kristin Follestad, Elin Graah		
Organisasjonsnr:	850 200 122	**Andelsnr:**	78		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 003**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	151
	Felleskostnader	5 993
	Renter og avdrag	859

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	104 251	Gjeld siste årsoppg.:	139 668
Klient ajourf. lån:	7 218 194	Klient gj. s. årsoppg.:	9 670 400

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 28.08.2026: 7 218 194

Andel av saldo: 104 252

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	139 668	Andre inntekter:	4 242
Annen formue:	71 102	Utgifter:	5 693		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	78	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1927
Gårds/bruksnr:	224/103, 224/201, 224/240, 224/104, 224/199, 224/200, 224/202, 224/228, 224/230, 224/232, 224/234, 224/239, 224/241, 224/242
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	225 295,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81904583

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/78	**Fødselsdato eier:**	24.03.1975
KNUD GRAAHS GATE 7	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.05.1985
0481 OSLO	**Eiere:**	Kristin Follestad, Elin Graah		

Organisasjonsnr: 850 200 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1927	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0303
Etasje:	3/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	015-021		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

PARKERING
Ta kontakt med styret vedrørende parkeringsplasser.

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

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

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

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 7961,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 3843

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 5276,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 5541,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 6460,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 4190,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 6084,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 5143

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/78	**Fødselsdato eier:**	24.03.1975
KNUD GRAAHS GATE 7	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.05.1985
0481 OSLO	**Eiere:**	Kristin Follestad, Elin Graah		

Organisasjonsnr: 850 200 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 4 613,-

Annen informasjon:

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

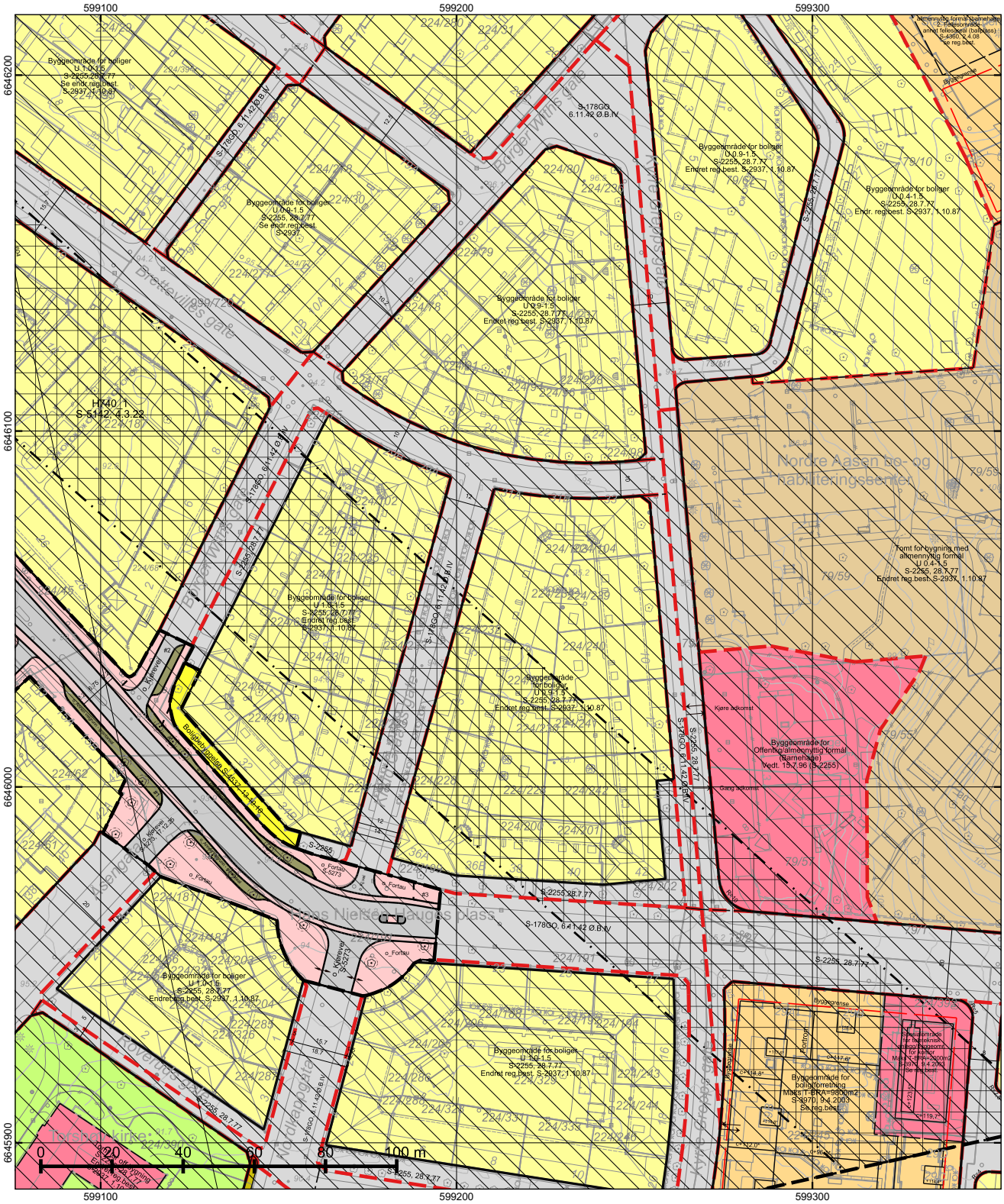
8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

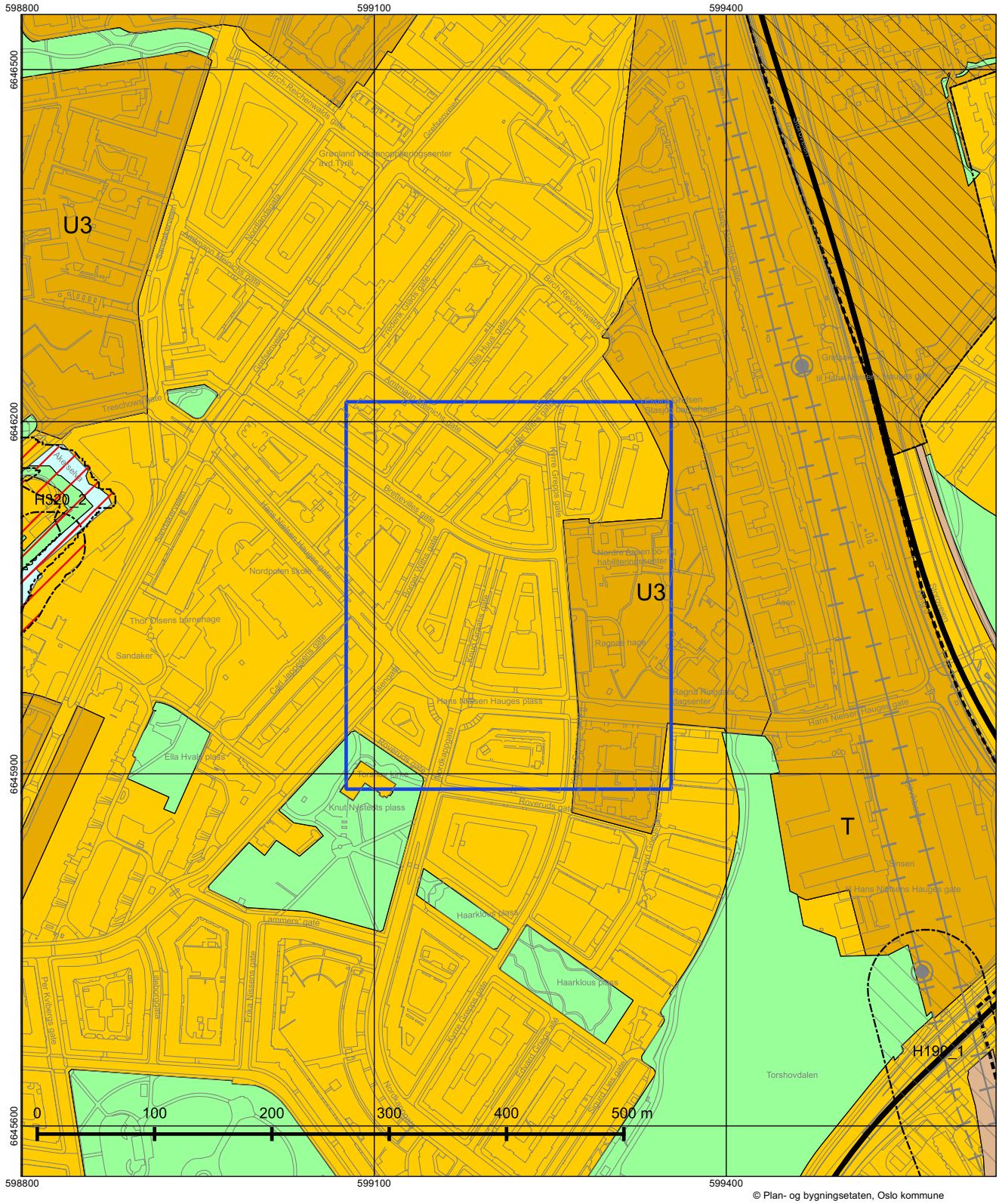
Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022


599100
599200
599300
6646200
6646100
6646000
6645900
Nordre Aasen bo- og habiliteringssenter
Hans Nielsen Hauges plass
Torshov kirke
Knud Graahs gate
Borgen Wilhelms gate
Brettevilles gate
Rosenhaugveien
Rosenhaugveien
Rosenhaugveien


599100
599200
599300
6646200
6646100
6646000
6645900
Byggeområde for boliger U.0.1-5 S-2255, 28.7.77 Se endr reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr reg best. S-2937
Byggeområde for boliger U.0.9-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.9-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr. reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.1-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.1-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.1-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.1-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.1-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygning med allmennyttig formål U.0.4-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for Offentlig/allmennyttig formål (barnehage) Vedt. 15.7.96 (S-2255)
Byggeområde for bolig/forretning Maks T-BRA=9800m2 S-3970, 9.4.2003 Se reg.best.
Nordre Aasen se- og rabbiteringssenter
Tofsing kirke
Kjøreveg
Gang adkomst
Kjøreveg/gangveg
Fortau
Parkering
Bussholdeplass
Gangveg/sykkelveg
S-178GO 6.11.92 Ø.B.IV
S-178GO 6.11.42 Ø.B.IV
S-178GO 6.11.42 Ø.B.IV
S-178GO 6.11.42

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161469/86537754
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537754
Deres ref: 2288

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 234.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 224, bnr. 234.

GNR. 224 BNR. 234

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1924.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

572 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

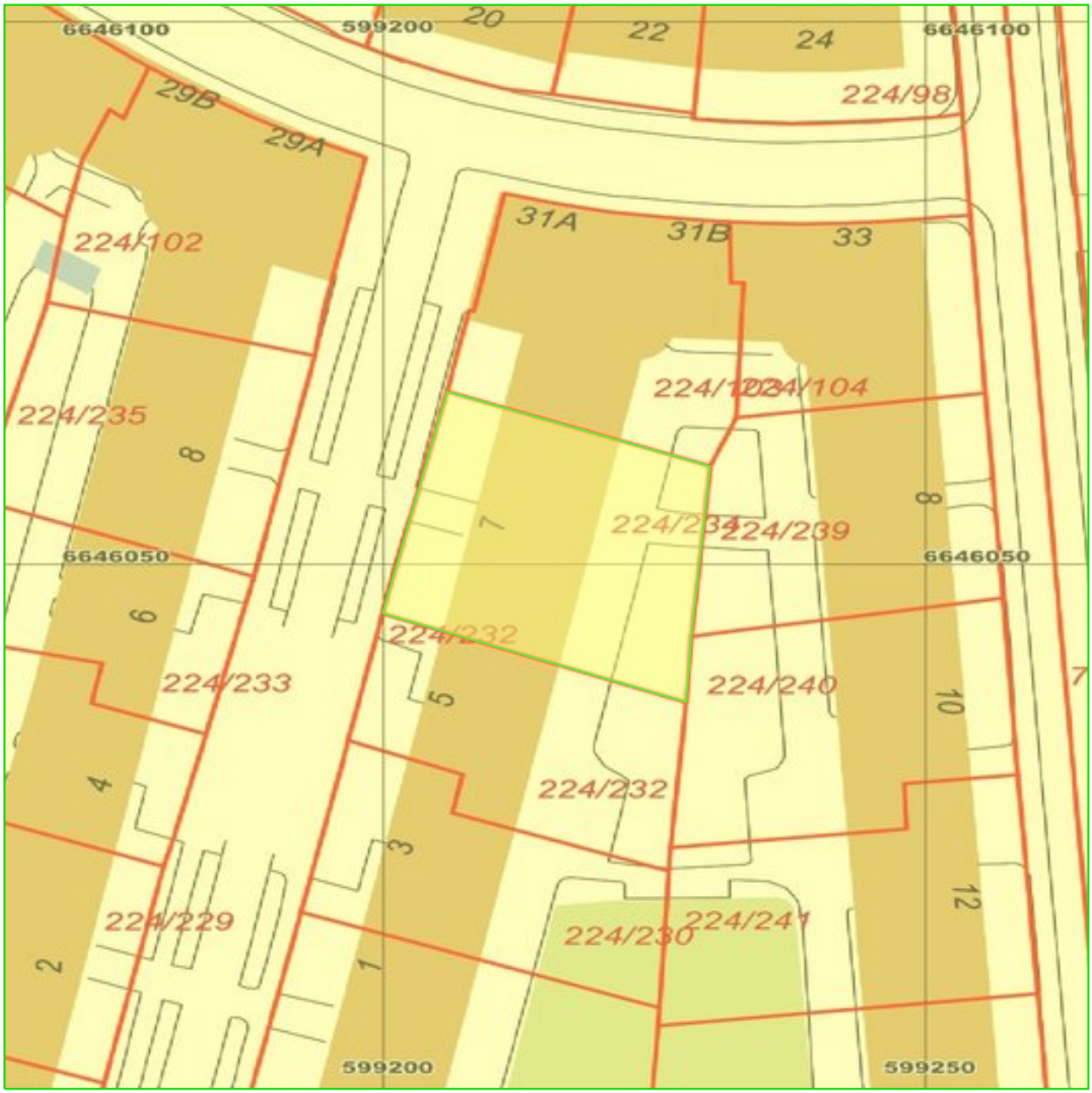
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Anmeldelse
& Tegninger

NB 99/1924

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1-3-5-7 Klud Gnaagsgate

Indlevert 2 februar 1924 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 2de februar 1924

J. Pettersen

99/24

28/1924

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN 167/24

Sendes Vand og Kloakvæsenet.
Tomten er rekvireret maalet og
ut for matr. Nr. 1, 3, 5 og 7 Klud Gnaags gt.

Kristiania opmaalingsvæsen 7/2 1924

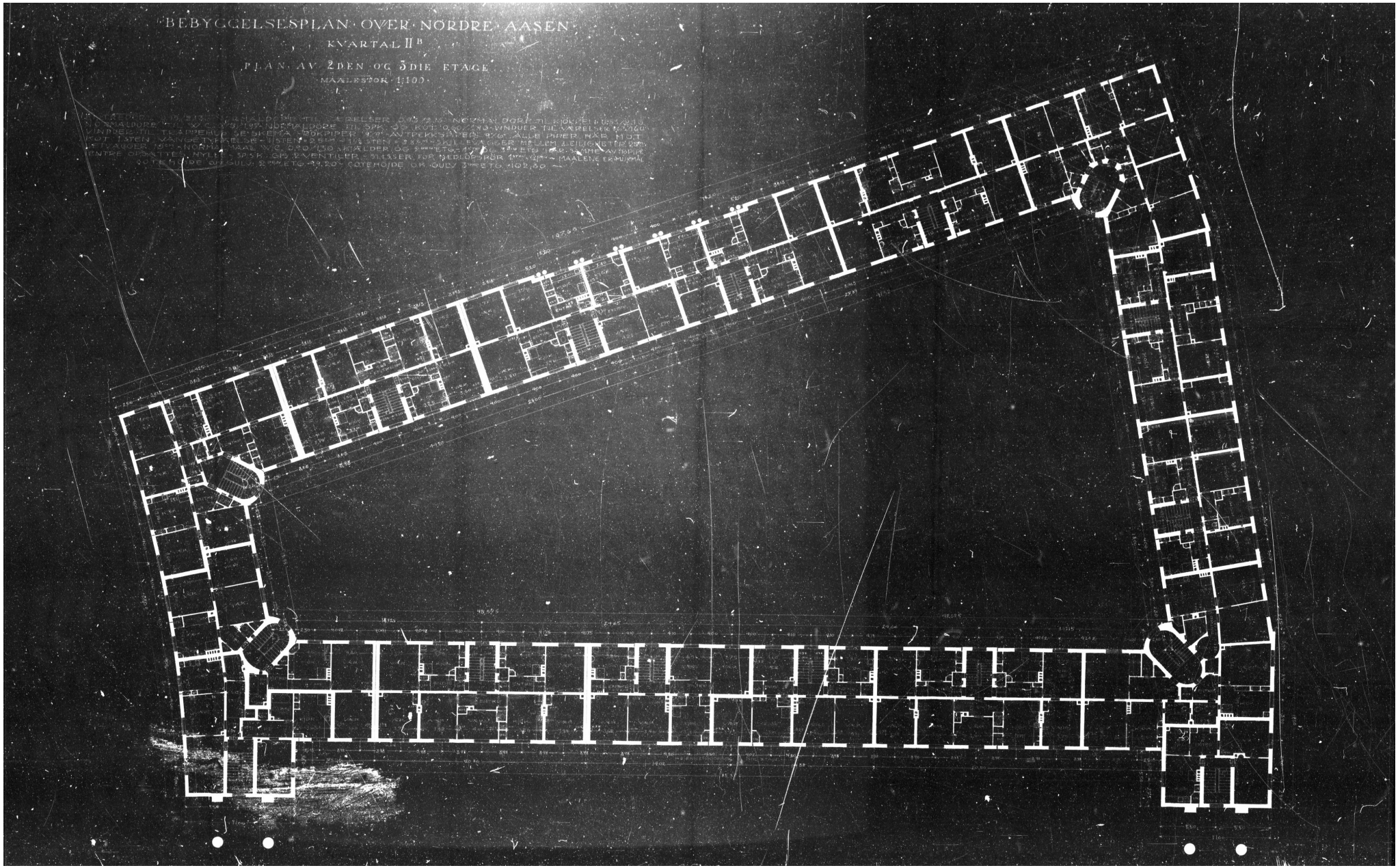
Nilsaasen

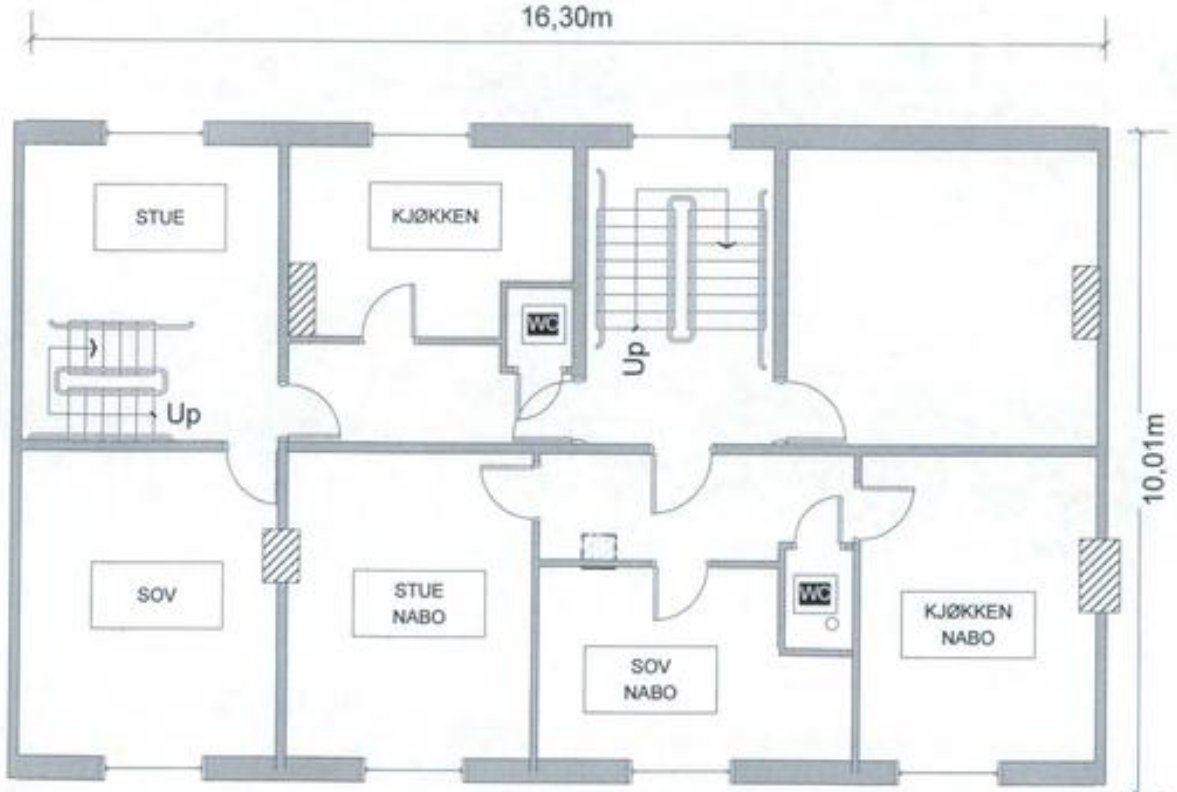
KRISTIANIA VANDVÆSEN

KRISTIANIA 1443/1924 VAND- OG KLOAKVÆSEN

E. Larsen

M. 13-16 tilag av 14/3 24


BEBYGGELSESPLAN OVER NORDRE AASEN
KVARTAL II B
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETAGE
MAALESTOK 1:100



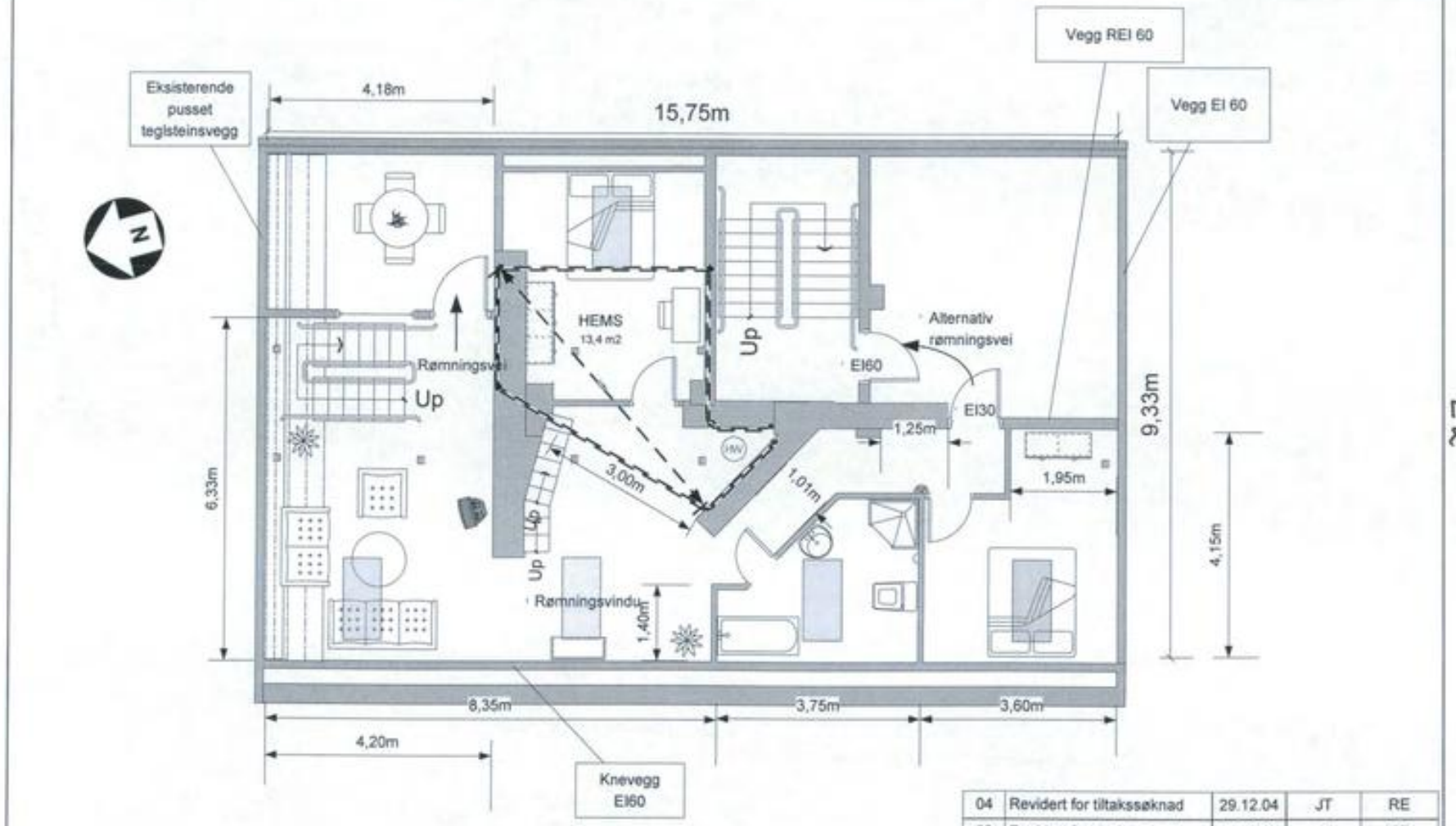
E3

PLANTEGNINGEN VISER 3. ETG UNDER DET OMRÅDET SOM BLIR BYGGET UT PÅ LOFT

Consars

Innredning loft Ø. Bråthen
Knud Graahs gt 7 Gnr 224 Bnr 234

01	For tiltakssøknad	20.09.04	TT	RE
CTB04-007 LOFT BRÅTHEN	Planløsning 3 ETG etter utbygging		CTB04007-LO-002 1:100	



E2

04	Revidert for tiltakssøknad	29.12.04	JT	RE
03	Revidert for tiltakssøknad	20.09.04	JT	RE
02	For tiltakssøknad	30.06.04	JT	RE
01	For kommentar av byggherre	11.06.04	TT	RE

CTB04-007 LOFT BRÅTHEN	Planløsning 1:100	CTB04007-LO-001

Consars

Innredning loft Ø. Bråthen
Knud Graahs gt 7 Gnr 224 Bnr 234

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Consars Enterpriser AS v/ Unni Ekbråten
Postboks 53
1375 BILLINGSTAD

Dato: 14 SEPT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200500248-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KNUD GRAAHS GATE 7	Eiendom:	224/234/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Johan Bråthen	Adresse:	Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO
Søker:	Consars Enterpriser AS v/ Unni Ekbråten	Adresse:	Postboks 53, 1375 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - KNUD GRAAHS GATE 7

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Øyvind Johan Bråthen, Knud Graahs gate 7, 0481, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, 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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Majorstuen
Camilla Myhre

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.08.2026
8-0320/26	26/3542 - 2	Anita Christine Bliksvær	

Knud Graahs gate 7 - gnr./bnr./andel nr. 224/234/78 - Festeopplysninger

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 28. august 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 78 i Knud Graahs gate 7 på gnr./bnr. 224/234.

Festeavgiften
Årlig festeavgift er kr 225 308 og gjelder for Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B i sin helhet. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Om forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B v/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Nordre Åsen Kv 2 B
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

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

Regulering av festeavgift for boligtomt

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kvartal II B,

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

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

og er 7.257,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2-24, tinglyst 27/3-24 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.177,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 13/3-56

Som fester:
Bollglaget
Nordre Åsen kv. IIB

Johs. Gram. Paul Nordseth

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

For Oslo kommune:

Bolligrådmannen

E. A. Gjerbotten

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikesprioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600,- og kr. 1.152.700,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 13/3-56.

Bolligrådmannen

E. A. Gjerbotten

Stad

Johansen & Nielsen, Oslo

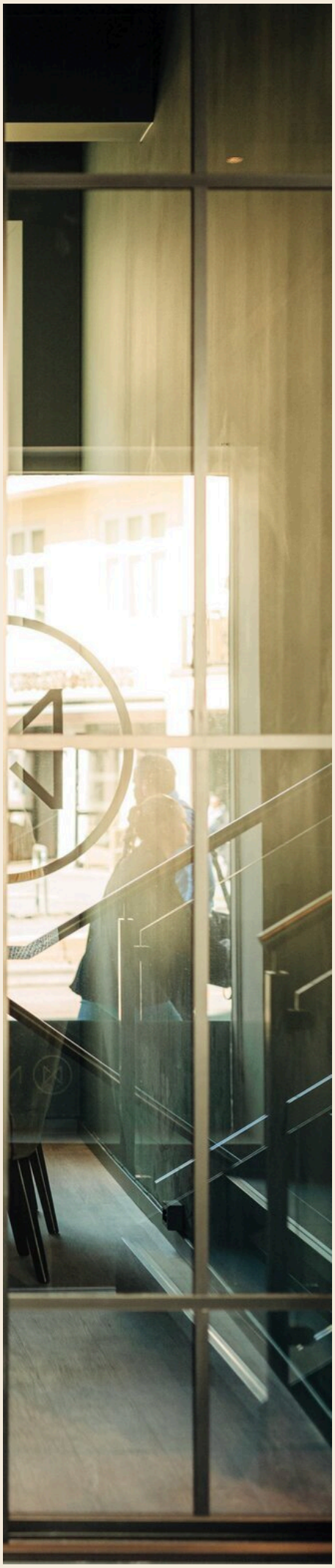


Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0320/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Knud Graahs gate 7 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 234 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:



Christer Barman Gabrielsen
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364



Camilla Myhre
Medhjelper
Nordvik Majorstuen
c.myhre@nordvikbolig.no
900 87 767

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: