NORDVIK

Kjelsåsveien 1B

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kjelsåsveien 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
51	Andre vedlegg
59	Vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og gjennomgående 3-roms med solrik balkong på 8 kvm - Vedovn - Vinduer 2022 - Parkeringsleie*- God standard

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 599 391,-**
Fellesgjeld	**89 605,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 559,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

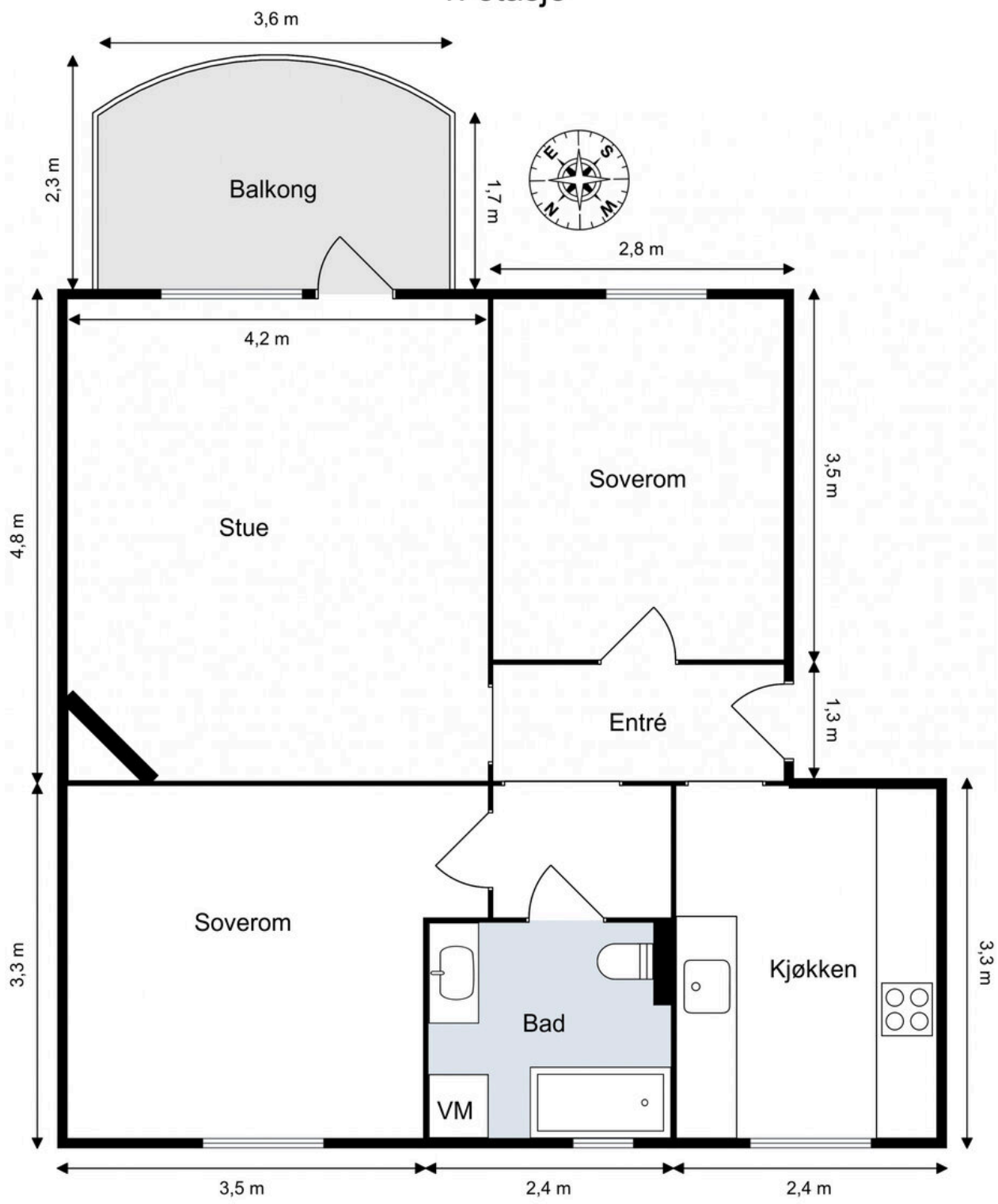
Nordvik har gleden av å presentere Kjelsåsveien 1B - En lys og gjennomgående 3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Grefsen. Leiligheten holder en svært god standard, og har en luftig planløsning med entré, bad, stue, separat kjøkken og to soverom. Fra stua er det utgang til en solrik balkong med hyggelig utsyn. Her vil du trives!

Høydepunkter:

- Gjennomgående 3-roms
- Høy 1. etg
- God lagringsplass i to kjellerboder og én loftsbod, totalt 18 kvm
- Vinduer 2022
- Parkeringsleie etter venteliste*
- Felles sykkelbod og vaskeri
- Bad (2016) med badekar og opplegg for vaskemaskin
- Idylliske fellesarealer med store grøntområder
- 3 min gange til Torshovdalen
- 10 min gange til Storo storsenter
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


























Miele




















Nordre Åsen Borettslag
PARKERING FORBUDT
på borettslagets gang og sikkveier.
Maks 20 minutter. Utover denne tiden kreves det gyldig og synlig p-tillatelse.
NOTER
DS 11269


KJELSASVEIEN 1





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0239/23

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kjelsåsveien 1B, 0488 OSLO
Gnr 79, bnr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Nordre Åsen Borettslag, org.nr. 948225425

Selger
Linda Reinholdtsen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
89 605,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 589 605,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 599 391,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 608 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, kjøkken, 2 soverom, bad, og stue med utgang til balkong
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 11 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, kjøkken, 2 soverom, bad og stue med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en loftsbod med 11 kvm gulvareal, og to kjellerboder på henholdsvis 3 og 8 kvm.

Entré
En romslig og innbydende entré ønsker velkommen inn! Det er plass til sko og yttertøy i garderobeskap. Dørcalling er montert.

Stue
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. I stue er det også en koselig vedovn som gir en lun og varm atmosfære. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til balkong på ca. 8 kvm

med god plass til møblement. Her kan du nyte sola fra soloppgang til ca. kl 15:30, i grønne og trivelige omgivelser.

Kjøkken
Boligen har separat kjøkken. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er plate og belysning over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, micro og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Bad
Romslig bad med himling med malte plater, vegger med fliser og gulv med belegg, samt elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og badekar med dusj. Det er opplegg for
vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Det foreligger garantibevis på rehabilitering av bad. Arbeider er utført av Søstrene Amundsen
Rørleggerbedrift AS i 2016.

Soverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverom nummer to er også av god størrelse og har plass til seng samt god oppbevaringsplass i garderobe.

Parkering
På borettslagets område er det opparbeidet parkeringsplasser, som kan leies til 200 kr per mnd.

Søknad om parkeringsplass rettes til styret via skjema på VIBBO, og parkeringsplass vil tildeles etter ventelisteprinsippet.

Etableringsgebyret medio mai 2025 er på kr 850. Dette vil bli fakturert av OBOS (som med alle andre fakturaspm. må disse rettes til OBOS direkte).

Borettslaget har avtale med Aneo Mobility/Elaway for leveranse av el-bil ladeanlegg.

Styret har åpnet for korttidsleie av noen parkeringsplasser.
Plassene det er snakk om ligger mellom Åsensvingen 3-9.
Leiekontrakten gjelder for perioden 1/11-25 til 30/04-26. Leiepris er satt til kr 2 500, og betales i sin helhet hos vaktmester i starten av leieperioden.

Garasjelaget har bil- og mopedgarasjer. Søknad om garasje må rettes direkte til garasjelaget:
https://vibbo.no/nordre-asen/tema/17-garasjeplass

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2016:
- Utvidet og totaloppusset bad. Arbeider har blitt utført av Søstrene Amundsen.
- Byttet ut soilrør til naboen over, på badet og under leiligheten i kjelleren.

2017:
- Lagt vinyl gulvbelegg på eksisterende fliser på kjøkkenet. Arbeider er utført av fagfolk.

2020:
- Montert plassbygget garderobeskap på det største soverommet. Arbeider er utført av Garderobespesialisten.

2022:
- Byttet vinduer og balkongdør i regi av borettslaget.

2024:
- Eikeparkett i stue og begge soverommene har blitt slipt og lakkert. Arbeider er utført av MK Gulvsliping.

2020, 2023 og 2024:
- Sparklet og malt kjøkken, soverom, stue og gang. Arbeid er utført som egeninnsats.

2025:
- Utført el-kontroll. Arbeider er utført av AS Watt.
- Lagt inn strøm til fryser i kjellerbod pluss et ekstra uttak på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Det har blitt utført el-kontroll den 5.september 2025. El-kontrollen er utført av AS Watt.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabilitering av bad med utvidelse i 2016. Soilrør ble også skiftet ut. Det gamle badet ble revet, og et helt nytt og større bad ble bygget opp av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift, som er i kjeden Bademiljø. Kontrollerklæring med sluttrapport / uavhengig kontroll av at baderehabiliteringen er gjort etter forskriftene er gjort av Hagen VVS AS. Dokumentasjon følger med boligen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift 2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift og Hagen VVS As (uavhengig sluttkontroll).

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: Renovering av tak og utvendig maling av vaskeribygning 2024/2025. Utbedring av ventilasjon utført i 2025, nye ventiler satt inn på stue og begge soverommene i regi av borettslaget. Asfaltering av stikkveier 2025. Basketballbanen og gangveien mellom Åsensvingen 2 og 5 fikk nytt dekke i 2025. Nye oppgangsdører til alle blokkene: 2023 Total vindusrehabilitering i 2023/2024 Det ble satt inn nye vinduer (med topphengsling) og nye balkongdører i leilighetene i 2023. 2021: Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Alle pipene med rehabilitert i 2018 og det ble satt inn stålrør. Styret i Nordre Aasen borettslag har generell ferdigattest for alle pipene som kan sendes på forespørsel. Oslo Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i de enkelte andelene den 10.12.2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er utført drenering ved andre blokker i borettslaget.

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: As Watt gjennomførte i september 2025 brannforebyggende elkontroll/generell
teknisk anleggskontroll. Jordingsfeil ble utbedret og sikringsskapet ble rehabilitert. I tillegg ble det satt inn nye stikk i kjøkken, samt stikk til fryser i kjellerbod.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? September 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo har installert og drifter el-billadere på parkeringsplasser tilknyttet borettslaget, som tildeles etter venteliste. Nåværende andelsinnehaver leier p-plass med lader like ved leiligheten.

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift skiftet i 2016 ut soilrør fra leiligheten ned
gjennom kjeller, samt til leiligheten over. Det betyr at dersom borettslaget vedtar å skifte soilrør, må ikke badet rives opp, ifølge rørleggermester.

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift utvidet i 2016 badet slik at det ble stort nok til å tilfredstille kravene til universell utforming og få plass til badekar. Ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av våtrom med godkjenning fra Plan- og bygningsetaten fra 2017 foreligger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det er satt inn nye lufteventiler/oppgradert ventilasjonsanlegg med støydemping i samtlige leiligheter i regi av borettslaget i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plassbygd garderobeskap på hovedsoverom satt inn av Garderobespesialisten i
2020. Eikeparkett på 2 soverom og stue slipt og lakkert av MK Gulvsliping i 2025. Hele leiligheten er sparklet og malt i 2024, 2025 og 2026. Nye veggpanel og ledlister med dimmer i kjøkkenbenk satt inn i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget følger pålagte målingskrav.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipene og tilkobling er rehabilitert i regi av borettslaget

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: For ca 4 år siden skulle det gjennomføres

drenering på samtlige blokker i borettslaget. Ved denne og flere andre blokker var det imidlertid ikke fukt i kjeller som gjorde det nødvendig å drenere akkurat her.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: I regi av borettslaget maler FAVN nå samtlige balkonger. Balkongfronter, balkongtak, vindskyver, takutstikker og
inngangspartier malt i mai 2026.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Fersk el-kontroll og risikovurdering fra 2025 foreligger.

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: Det har vært mus/skadedyr i fellesarealene i kjeller og på tørkeloft. Det utføres jevnlig skadedyrkontroll i regi av borettslaget.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Som følge av at enkelte leiligheter ikke ble ventilert godt nok etter at vinduer og balkongdører ble skiftet ut i 2022 og 2023, opplevde noen av leilighetene i borettslaget dårlig ventilasjon. Derfor ble det satt inn nye ventilasjonsluker i samtlige boenheter. I denne leiligheten var det ikke problemer etter at vinduene ble skiftet ut, men nå er inneklimaet likevel forbedret på grunn av de nye ventilene.

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? I 2024 ble det foretatt tilstandsrapport av takstkonsulent Marcus Pettersen på
oppdrag fra Nordvik.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget har utbedret ventilasjon samt malt balkonger, som vil øke fellesgjelden med ca 25.000 kroner per andel, avhengig av størrelse.
Felleskostnadene vil ikke øke da styret justerte husleiene i forkant av låneopptaket.

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:

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

Bygningsdeler med TG2:

Kjøkken: Avtrekk
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles
kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles
kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Våtrom: Ventilasjon
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er
vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å
etablere en annen løsning

Bygningsdeler med TG-IU:

Våtrom: Fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, fryser, ovn, mikrobølgeovn, kokeplate og oppvaskmaskin (ASKO ca 7 år gammel) integrert i kjøkkenløsningen fra 2012 følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen på hovedsoverom

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
F - rød
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 varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedkamin plassert i stuen.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2014 plassert i kjøkkeninnredning.

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 836 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 4 559,- pr. mnd.
Inkluderer: TV og internett, kommunale avgifter, renovasjon, vaktmestertjenester, trappevask, måking, felles bygningsforsikring,

Herav:
- Bredbånd: kr 430,00
- Felleskostnader: kr 4 078,84
- Stikkkontakt/strøm til fryser i bod: kr 50

Andre utgifter
Boligen er tilknyttet Verisure innbrudds- og brannalarm. Ny eier må selv ta stilling til om hen ønsker å fortsette abonnement. Koster ca 300-600 kroner per måned avhengig av hva man klarer å forhandle seg til.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 402 515,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 610 060,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 314 leiligheter, hvor én av leilighetene disponeres av borettlagets vaktmester Tomasz. Leilighetene ligger i Åsensvingen 1–7 og 9, samt Kjelsåsveien 1–6, 8 og 10. Her finnes leiligheter i ulike størrelser – opprinnelig fra ett- til fireroms – men noen har gjennom årene blitt bygget om eller slått sammen, slik at planløsninger og størrelser i dag kan variere.

Alle boenheter har egen lofts- og kjellerbod. I oppgangene finnes det i tillegg felles sykkelrom, og beboere har tilgang til tørkeloft. Borettslagets tomt er på 55 064 m², og er kjent for sine åpne grøntarealer og gode lysforhold mellom blokkene – et resultat av etterkrigstidens boligidealer om lys, luft og barnevennlige

uteområder.

Borettslaget har et stort fellesvaskeri med moderne maskiner, felles TV- og internettavtale med Telia, og ukentlig trappevask utført av ekstern leverandør. Borettslaget har også en egen vaktmester i full stilling som har base i vaskeribygget i Åsensvingen 2, og som bistår beboere med drift og vedlikehold av fellesområdene.

Nordre Åsen har en aktiv og sosial arrangementskomité som tilrettelegger for hyggelige aktiviteter gjennom året. Det arrangeres blant annet julegrantenning hver 1. advent, 17. mai-markering med felles flaggheising og skoleorkester, felles sommerfest og en årlig busstur før jul for beboere til Sverige.

Borettslaget har også en lang tradisjon for dugnad. Hver vår arrangeres felles dugnad i regi av velferdskomiteen og søppelbil i forrbindelse med denne slik at beboere kan kvitte seg med større gjenstander.

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som hver enkelt beboer selv kan tilpasse eller oppgradere via Telia sin hjemmeside.

Borettslaget har en hjemmeside med masse informasjon: https://vibbo.no/nordre-asen/om

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Forretningsfører
Obos BBL - Deleie

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Man betaler 500 kroner ved innmelding og deretter 200 kroner i året. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 89 605,-pr. 06.05.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207670014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 9 930 975,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208070045
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 18 598 237,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har utbedret ventilasjon samt malt balkonger. I den forbindelse er det besluttet å ta opp et lån på kr 8 000 000. Låneopptaket er ikke gjennomført, men vil ved utbetaling medføre en økning i fellesgjeld på ca. 25.000 kroner per andel, avhengig av størrelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold kan tillates etter godkjent søknad til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 91789505

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 653 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nordre Åsen borettslag ligger i Bydel Nordre Aker, tett på Muselunden – et grønt og populært område med gode turmuligheter og korte avstander til både sentrum og marka. Et trivelig sted å bo for mennesker i alle livsfaser. Dette er et koselig og sosialt nabolag med felles aktiviteter som sommerfest, adventstenning, flaggheising med korps 17. mai og dugnad vår og høst. Det er utebenker med bord og grill som alle i borettslaget kan bruke. I nabolaget er det en god aldersmiks med både småbarnsfamilier, unge profesjonelle og folk i alle aldre, med og uten barn.

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområdet på Grefsen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk i umiddelbar nærhet. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter.

Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Det tar ca. 10 minutter å gå til Storo Storsenter, Oslo`s største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk. Det er ca. 200 meter til nærmeste Rema1000-butikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Verneverdige Grefsen stasjon er ikke bare et vakkert bygg, men veldig praktisk. Det går tog til Oslo S på ca. 7 minutter. Det går også tog mot Gjøvik. På vinteren er det populært å ta tog nordover inn i Oslo-marka for å gå på langrennski tilbake. Trikk 16 og trikk 17 går også fra Grefsen stasjon, det samme gjør buss linjene 23 og 24. I tillegg stopper Flybussen også her. Det er tar ca. 5-8 min til fots til de nærmeste T-bane-stasjonene som er Storo T og Sinsen T.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. Det tar ca. 3 minutter å gå til Torshovdalen, med sin fantastiske utsikt.

For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Skolekretsen Disen skole er veldig attraktiv. Ungdomsskolekretsen er Morellbakken skole.

På Muselunden er det aking vinterstid og discogolf og fotball i sommersesongen. Skeidbanen ligger like ved, og her er det mye fotball.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1948.

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

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
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. Eiendommen omfattes også av reguleringplan S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

- Pågående byggesaker -

Kjelsåsveien 1-10 og Åsensvingen 1-9 - installasjon av boligventilasjon i alle leiligheter - Klage mottatt 2025/04628
Saksnummer: 202510828

Lettvintveien - Kjelsåsveien - Lofthusveien - innstramming av kryss
Saksnummer: 202522343

Hans Nielsen Hauges gate 56 - riving av bygg og sletting av tilfluktsrom
Saksnummer: 202504191

Storo T-banestasjon - etablering av teknisk rom for signalutstyr
Saksnummer: 202504175

Hans Nordahls gate 48 - 52 - Grefsen stasjonsby felt A5 - Oppføring av hus 15 og felles parkeringsanlegg P6
Saksnummer: 202508005

Hans Nordahls gate 32 og 34 - oppføring av hus 21 og garasjeanlegg P7 - Grefsen stasjonsby felt A6 - Tidligere adresse Hans Nordahls gate 48
Saksnummer: 202509438

Grefsen stasjon - oppføring av boligblokk - Felt A6 Hus 19
Saksnummer: 202509412

Hans Nordahls gate 54 - 56 - Oppføring av boligblokk - Felt A4 hus 13 - Grefsen Stasjonsby
Saksnummer: 202508004

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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.

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. 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.

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.

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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er

misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 896,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging -(Konsultering med stylist inkl) kr. 19 900,-
Visningshonorar- 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis- ubegrenset antall. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 215,-
Elektronisk sikringsobligasjon borettslag kr. 440,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 2 200,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport*** ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 996,- 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. 3 625,-.

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 19. mai 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Kjelsåsveien 1B

Nabolaget Disen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 664 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 629 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Disen skole (1-7 kl.) 528 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 390 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 507 elever, 23 klasser	25 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	26 min 1.9 km
Kuben videregående skole	5 min

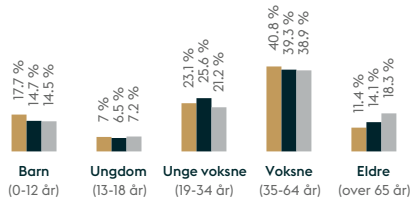
Offentlig transport

Grefsen stasjon Linje FB3A, FB3B, 23, 24	2 min 0.2 km
Grefsen stasjon Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	10 min 4.1 km

Barnehager

Nordre Åsen kanvas-barnehage (... 45 barn	2 min 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 0.4 km
Espira Torshovdalen barnehage ... 79 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Disen	2 198	990
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Muselunden	4 min
Nordre Åsen kunstgressbane	4 min
Fitness24Seven Storo	11 min
SATS Storo	15 min

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bislett kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Kjelsåsveien 1 B
0488 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1951
BRA: 84 m^2
BRA-i: 66 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	15	2	0	1

Supertakst

GNR: 79 BNR: 35 ANR: 12

Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS

mp@takstkonsulent1.no
95419877

Kjelsåsveien 1 B
0488 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23511

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- **Kjøkken:**
  - **Avtrekk**
- **Våtrom:**
  - **Ventilasjon**

Bygningsdeler med TG-IU

- **Våtrom:**
  - **Fukt**

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.5.2026	**6.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Linda Reinholdtsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Pettersen**
Telefon: **95419877**
Firma: **Takstkonsulent1 AS**
Epost: **mp@takstkonsulent1.no**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjelsåsveien 1 B, 0488 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**35**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**12**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1951** - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå).

Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2016:
- Utvidet og totaloppusset bad. Arbeider har blitt utført av Søstrene Amundsen.
- Byttet ut soilrør til naboen over, på badet og under leiligheten i kjelleren.

2017:
- Lagt vinyl gulvbelegg på eksisterende fliser på kjøkkenet. Arbeider er utført av fagfolk.

2020:
- Montert plassbygget garderobeskap på det største soverommet. Arbeider er utført av Garderobespesialisten.

2022:
- Byttet vinduer og balkongdør i regi av borettslaget.

2024: Eikeparkett i stue og begge soverommene har blitt slipt og lakkert. Arbeider er utført av MK Gulvsliping.

2020, 2023 og 2024:
- Sparklet og malt kjøkken, soverom, stue og gang. Arbeid er utført som egeninnsats.

2025:
- Utført el-kontroll. Arbeider er utført av AS Watt.
- Lagt inn strøm til fryser i kjellerbod pluss et ekstra uttak på kjøkkenet.

Opplysninger er tilsendt av eier.

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: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftsbod	7	0	7	0	0
1. etasje	66	66	0	0	8
Kjellerboder	11	0	11	0	0
Totalt m²	**84**	**66**	**18**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsbod	11	7	4
Totalt m²	**11**	**7**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	Entré, kjøkken, 2 soverom, bad og stue med utgang til balkong.	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 11 m².
- To kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 8 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², teppe er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, fasadeplater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2022. Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkehull. Glatte innerdører. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskillere av betong	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedkamin.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**
Eier opplyser at det ble gjennomført piperehabilitering i regi av borettslaget i 2018.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, micro og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenventilator med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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
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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at badet ble pusset opp. Arbeider med rør i rør er utført i forbindelse med oppussing.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Det har blitt utført el-kontroll den 5.september 2025. El-kontrollen er utført av AS Watt.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall
2014

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med belegg, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via lufteluke.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger garantibevis på rehabilitering av bad. Arbeider er utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Org.nr: 992719133

6.13 Overflater, generelt

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med belegg, laminat og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,51 m.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.14 Varme, generelt

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedkamin plassert i stuen.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

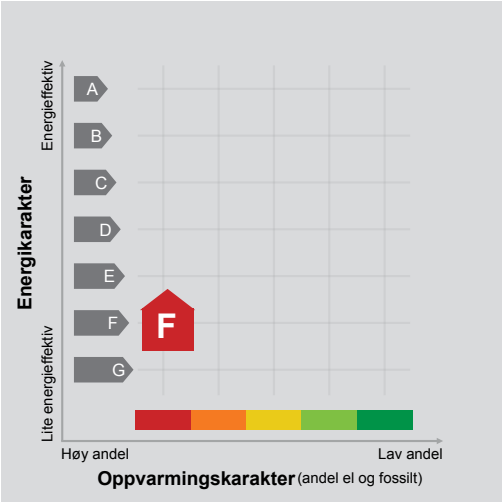
6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Nordre Åsen borettslag-102-103-104-105-138-139-140-141-162-163-164-165
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80198957
Merkenummer	Energiattest-2025-197225
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kjelsåsveien 3C	80198892	H0101	0	0	49
Kjelsåsveien 1A	80198957	H0101	0	0	13
Kjelsåsveien 3B	80198892	H0101	0	0	47
Kjelsåsveien 5B	80198949	H0101	0	0	71
Kjelsåsveien 1B	80198957	H0101	0	0	11
Kjelsåsveien 5A	80198949	H0101	0	0	73
Kjelsåsveien 1C	80198957	H0102	0	0	10
Kjelsåsveien 1B	80198957	H0102	0	0	12
Kjelsåsveien 3A	80198892	H0102	0	0	46
Kjelsåsveien 5C	80198949	H0102	0	0	70
Kjelsåsveien 5B	80198949	H0102	0	0	72
Kjelsåsveien 3B	80198892	H0102	0	0	48

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	165,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	149,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	218,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 216 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	234,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 665 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	234,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 216 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 942 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 274 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 216 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	87,5 %

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0239/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjelsåsveien 1B, 0488 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Linda Reinholdtsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2015

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: 35622990
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad med utvidelse i 2016. Soilrør ble også skiftet ut. Det gamle badet ble revet, og et helt nytt og større bad ble bygget opp av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift, som er i kjeden Bademiljø. Kontrollerklæring med sluttrapport / uavhengig kontroll av at baderehabiliteringen er gjort etter forskriftene er gjort av Hagen VVS AS. Dokumentasjon følger med boligen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift 2016.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift og Hagen VVS As (uavhengig sluttkontroll).

---

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: Renovering av tak og utvendig maling av vaskeribygning 2024/2025. Utbedring av ventilasjon utført i 2025, nye ventiler satt inn på stue og begge soverommene i regi av borettslaget. Asfaltering av stikkveier 2025. Basketballbanen og gangveien mellom Åsensvingen 2 og 5 fikk nytt dekke i 2025. Nye oppgangsdører til alle blokkene: 2023 Total vindusrehabilitering i 2023/2024 Det ble satt inn nye vinduer (med topphengsling) og nye balkongdører i leilighetene i 2023. 2021: Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Alle pipene med rehabilitert i 2018 og det ble satt inn stålrør. Styret i Nordre Aasen borettslag har generell ferdigattest for alle pipene som kan sendes på forespørsel. Oslo Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i de enkelte andelene den 10.12.2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er utført drenering ved andre blokker i borettslaget.

---

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: As Watt gjennomførte i september 2025 brannforebyggende elkontroll/generell teknisk anleggskontroll. Jordingsfeil ble utbedret og sikringsskapet ble rehabilitert. I tillegg ble det satt inn nye stikk i kjøkken, samt stikk til fryser i kjellerbod.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? September 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo har installert og drifter el-billadere på parkeringsplasser tilknyttet borettslaget, som tildeles etter venteliste. Nåværende andelsinnehaver leier p-plass med lader like ved leiligheten.

---

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift skiftet i 2016 ut soilrør fra leiligheten ned gjennom kjeller, samt til leiligheten over. Det betyr at dersom borettslaget vedtar å skifte soilrør, må ikke badet rives opp, ifølge rørleggermester.

---

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift utvidet i 2016 badet slik at det ble stort nok til å tilfredstille kravene til universell utforming og få plass til badekar. Ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av våtrom med godkjenning fra Plan- og bygningsetaten fra 2017 foreligger.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er satt inn nye lufteventiler/oppgradert ventilasjonsanlegg med støydemping i samtlige leiligheter i regi av borettslaget i 2025.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Plassbygd garderobeskap på hovedsoverom satt inn av Garderobespesialisten i 2020. Eikeparkett på 2 soverom og stue slipt og lakkert av MK Gulvsliping i 2025. Hele leiligheten er sparklet og malt i 2024, 2025 og 2026. Nye veggpanel og ledlister med dimmer i kjøkkenbenk satt inn i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget følger pålagte målingskrav.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipene og tilkobling er rehabilitert i regi av borettslaget

---

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: For ca 4 år siden skulle det gjennomføres drenering på samtlige blokker i borettslaget. Ved denne og flere andre blokker var det imidlertid ikke fukt i kjeller som gjorde det nødvendig å drenere akkurat her.

---

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

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget maler FAVN nå samtlige balkonger. Balkongfronter, balkongtak, vindskyver, takutstikker og inngangspartier malt i mai 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fersk el-kontroll og risikovurdering fra 2025 foreligger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært mus/skadedyr i fellesarealene i kjeller og på tørkeloft. Det utføres jevnlig skadedyrkontroll i regi av borettslaget.

---

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

Ja

Beskriv: Som følge av at enkelte leiligheter ikke ble ventilert godt nok etter at vinduer og balkongdører ble skiftet ut i 2022 og 2023, opplevde noen av leilighetene i borettslaget dårlig ventilasjon. Derfor ble det satt inn nye ventilasjonsluker i samtlige boenheter. I denne leiligheten var det ikke problemer etter at vinduene ble skiftet ut, men nå er inneklimaet likevel forbedret på grunn av de nye ventilene.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2024 ble det foretatt tilstandsrapport av takstkonsulent Marcus Pettersen på oppdrag fra Nordvik.

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har utbedret ventilasjon samt malt balkonger, som vil øke fellesgjelden med ca 25.000 kroner per andel, avhengig av størrelse. Felleskostnadene vil ikke øke da styret justerte husleiene i forkant av låneopptaket.

---

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: 36-0239/23

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0239/23 . Vår ref.: 0042-1-104 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948225425
Andelseier:	Reinholdtsen, Linda
Medeier:	
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Kjelsåsveien 1 B, 0488 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	79
Bnr.	35

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91789505.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det skal gjennomføres utbedring av ventilasjon samt maling av balkonger i løpet av 2025/2026. I den forbindelse er det besluttet å ta opp et lån på kr 8 000 000. Låneopptaket er ikke gjennomført, men vil ved utbetaling medføre en økning i fellesgjeld. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Ønske om å leie/si opp parkeringsplass i borettslaget gjøres skriftlig til styret. Garasjeplasser kan leies etter ventelister i garasjelag tilknyttet borettslaget. Parkeringsplassen må sies opp separat til styret ved salg av boligen. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Dyrehold kan tillates etter godkjent søknad til styret. Det vises også til https://vibbo.no/nordre-asen/om Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207670014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 930 975,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208070045
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	18 598 237,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 508,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: Bredbånd		-11,00 fra 01.06.2026
Bredbånd	430,00	
Felleskostnader	4 078,84	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	939,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 023,-
Annen formue:	30 892,-
Gjeld:	90 678,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207670014
Restsaldo:	31 186,38
Kapitalkostnader:	199,35
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070045
Restsaldo:	58 419,13
Kapitalkostnader:	371,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 605,51,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Nordre Åsen Borettslag org nr 948 225 425

vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.22

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn*

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og tilhørende rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

H U S O R D E N S R E G L E R F O R

N O R D R E Å S E N B O R E T T S L A G

V E D T A T T P Å

G E N E R A L F O R S A M L I N G 24.04.2026

Nordre Åsen Borettslag er et andelslag dvs. at ikke OBOS, men borettshaverne i fellesskap eier byggene. Alle beboere er ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, gir denne "husordenen" enkle regler, som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag eller rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommene. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

1. Alminnelige ordensregler.

1.1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de hertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.

1.2. Foreldre må påse at barns lek på borettslagets område ikke er til sjenanse eller fare for andre eller kan medføre skader på grøntanlegg, bygninger eller andres eiendom.

1.3. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, søppel o.l., og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.

1.4. For å sikre fri ferdsel og rømningsveier, samt forebygging av brann er det ikke tillatt å oppbevare noe i trapperom, lofts- og kjellerganger. I det låsbare oppbevaringsrommet (også kalt sykkelbod/sportsbod) er det kun tillatt å oppbevare transportmidler og sportsutstyr beboerne trenger enkel og regelmessig tilgang til. Øvrige gjenstander skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperommet, kjeller og på loft er forbudt.

1.5. Entrédører skal lukkes hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

1.6. Utgangsdører skal være låst hele døgnet.

1.7. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

1.8. Alt felleslys skal være slokket når det ikke behøves.

1.9. Balkonger og vinduer må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen, ut av vindu eller fra balkong.

1.10. Markiser, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

1.11. For oppslag og informasjon skal oppslagstavlen i trappeoppgangen benyttes.

1.12. Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe"

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600. Støy i forbindelse med oppussing må ikke forekomme etter kl. 2100. For øvrig må helligdagsfreden overholdes.

2.2 Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Renhold og søppel.

3.1. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakten. Søppelposer må knytes godt igjen før de kastes. Glass og varm aske må ikke kastes i sjakten.

3.2. Ved kast av juletrær, møbler, store gjenstander o.l. skal søppelcontaineren/komprimatorbilen ved dugnad benyttes. Husholdningsavfall skal ikke kastes i containeren. Miljøfarlig avfall som kjemikalier, malingrester, bilbatterier o.l.skal leveres til nærmeste miljøstasjon

3.3. Alle beboere har ansvar for å feie og måke utenfor inngangsdøren.

3.4. Beboere skal holde loft og kjeller rene. Fellesareal skal holdes ryddig. Hensetting av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt, og vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

3.5. Tørkestativene skal ikke benyttes på offentlige dager og helligdager.

3.6. Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom beboere i oppgangen.

3.7. Kjellerventiler skal åpnes for. Takluker må alltid holdes lukket. Gangvinduer skal være lukket og åpnes kun for lufting.

3.8. Skadedyrkontroll av leiligheten kan foretas etter bestilling av styret. Hvis veggedyr eller annet utøy merkes må dette straks meldes til styret.

4. Overlating av bruk.

4.1. Overlating av bruk skal godkjennes av styret.

4.2. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

4.3. Andelseieren som overlater bruken til andre har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren påfører borettslaget og dets medlemmer.

4.4. Andelseieren plikter å informere brukeren om husordensreglene og har ansvar for at disse følges.

5. Blokktillitsvalgt.

5.1. En blokktillitsvalgt har som oppgave å være kontaktledd mellom den enkelte blokks beboere og styret.

5.2. Styret kan pålegge en blokktillitsvalgt forskjellige oppgaver, såsom utdeling av rundskriv, ledelse av dugnadsarbeid o.l.

5.3. En blokktillitsvalgt velges for 1 år. Melding om skifte av tillitsvalgt gis direkte til styret.

6. Diverse.

6.1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

6.2. Privat beplanting må forelegges styret til eventuell godkjenning.

6.3. Enhver som flytter inn i Nordre Åsen Borettslag er forpliktet til å sette opp ringeklokkeskilt og postkasseskilt.
Da skiltene skal ha et vedtatt utseende, må disse bestilles av vaktmester ved innflytting. Vaktmester er å treffe på telefon **465 18 310**

6.4 Det må kontrolleres at leiligheten innehar 6 kg brannslukkingsapparat, da dette ellers blir belastet den nye innehaver.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Disse husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 42
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. april kl. 22:00 og lukker 24. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/42

Det holdes også et frivillig møte 21. april kl. 18:00 , Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15B, 0484 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder på digitalt årsmøte
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Honorar til velferds- og valgkomité.
8. For eller i mot ny farge i borettslaget
9. Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget
10. Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter
11. Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.
12. Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.
13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder på digitalt årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det gjøres oppmerksom på at møteleder på beboermøtet 21. april på Oslo Wineyard, er Helge Aamodt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Wolfgang Leister og Sverre Gaarder til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0042 Regnskap.pdf
2. 0042 Nordre Åsen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
3. 0042 Styrets arbeid 2025-2026 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

Sak 7

Honorar til velferds- og valgkomité.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste par årene har borettslaget honorert både velferds- og valgkomité

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette videreføres også i år med hhv kr 5 000 pr medlem

Forslag til vedtak

Valg- og velferdskomiteens medlemmer honoreres med kr 5 000 hver.

Sak 8

For eller i mot ny farge i borettslaget

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

- Borettslaget står foran maleprosjekt og i den sammenheng ber styret borettslagets andelseiere stemme over to anbefalte fargevalg. Enten skal vi beholde dagens farger slik de er (som i dag består av fargene lysblå, lys rosa, lys gul og oransje), eller så skal alle blokkene ha lik farge på alle borettslagets 16 blokker.

Hva skal males?

- De pussede vertikale feltene (som i dag består av de fire nevnte fargene over).
- Balkongfronter opp til og med håndløper på ut- og innside samt balkongtak. vindskyver, takutstikker/gesims og inngangspartier males opp i samme farge som det er i dag (S 0502-Y bomull).
- I Åsensvingen 1, 3, 5, 7 og 9 er det høy grunnmur som også må males. Disse byggene får en nøytral betonglignende farge (merk at det som allerede er malt hvitt i dag rundt og over inngangspartiene males i samme i farge som i dag).

Hvilke nye farger kan du stemme på?

På bakgrunn av blant annet Oslo kommunes fargeveileder utarbeidet i 2022 og anbefalinger fra Jotun er det foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle på de fargede feltene på blokkene.

- Alternativ 1: Jotun Vika

- Alternativ 2: Jotun Elegant Green

Begge disse alternativene står utstilt i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Styret ber borettslagets andelseiere bestemme fargevalg. Det er foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle. Det er derimot mulig å stemme på at man ønsker å beholde de fargene som er i dag.

a)

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

- For For eller i mot ny farge i borettslaget
- Mot For eller i mot ny farge i borettslaget

b)

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

1. Farge 1 : Vika
2. Farge 2 : Elegant Green

Vedlegg

4. Malevalg.jpg

Sak 9

Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget

Forslag fremmet av:

Henrik Tanum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg opplever at noen andelseiere har rehabilitert bad/våtrom de siste årene, mens andre ikke har gjort det. Badene kan derfor være i ulik tilstand og med ulik alder på membran, sluk og rør. Dette skaper usikkerhet for andelseiere som vurderer rehabilitering nå, særlig fordi det er uklart:

- om borettslaget har, eller planlegger, felles tiltak knyttet til rør eller våtrom
- om det finnes en plan for rørfornying, utskifting av rør, eller annen rehabilitering
- hva styret anbefaler andelseiere å gjøre nå (pusse opp eller avvente)

Det er uheldig dersom andelseiere bruker store beløp på oppussing, og borettslaget senere gjennomfører tiltak som krever inngrep eller riving av nylig oppgraderte bad.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innen ordinær generalforsamling 2027 skal utarbeide og kommunisere en tydelig plan for bad/våtrom og rør i borettslaget, som minimum inkluderer: a) Avklaring av status for rør og våtrom (f.eks. gjennom tilstandsvurdering eller innhenting av faglig rapport) b) Avklaring av ansvar mellom borettslaget og andelseier (inkludert hva som gjelder felles anlegg) c) Plan for eventuelle tiltak, med forventet tidslinje og prioritering d) Tydelig anbefaling til andelseiere om det er fornuftig å rehabilitere nå eller avvente e) Prinsipper for håndtering av konsekvenser, dersom borettslaget senere må gjøre inngrep i bad som er nylig rehabilitert Styret skal distribuere planen skriftlig til alle andelseiere. Eventuelle større rehabiliteringstiltak med økonomiske konsekvenser skal legges frem for generalforsamlingen som egen sak før gjennomføring.

Sak 10

Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter

Forslag fremmet av:
Ali Kowkabi

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget: Dagens vedtektsbestemmelse i § 8-3 gir for stort rom for skjønn når det gjelder hvilke økonomiske disposisjoner styret kan foreta uten behandling i generalforsamlingen. Dette skaper redusert forutsigbarhet for andelseierne og øker risikoen for uenighet og konflikt i etterkant av større beslutninger.

Formålet med endringen er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget. Endringen skal gi klare, etterprøvbare rammer for styrets fullmakter, samtidig som styrets nødvendige handlingsrom i den løpende driften ivaretas.

Forslag til ny formulering av § 8-3

§ 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner

(1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen.

(2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold.

(3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker.

(4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder:

- Detaljerte kostnadsoverslag,
- Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig,

- En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning.

Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning.

(5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge:

- Vesentlig skade på eiendommen,
- Fare for personskade, eller
- Brudd på lovpålagte krav.

Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser.

(6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

Begrunnelse for endringen

Endringen styrker transparens, forutsigbarhet og andelseierdemokrati i større økonomiske saker. Grensen på 7 % gir styret tilstrekkelig handlingsrom i daglig drift og mindre vedlikehold, mens større tiltak sikres bred diskusjon og godkjenning i generalforsamlingen.

- Dispensasjonsmuligheten med simpelt flertall gjør regelen fleksibel og hindrer unødvendig stivhet i enkeltsaker.
- Akutt-unntaket sikrer at nødvendig arbeid ikke forsinkes i kritiske situasjoner (f.eks. akutte lekkasjer, brannfare eller lovpålagte utbedringer).
- Kravene til dokumentasjon og alternative tilbud bidrar til bedre beslutningsgrunnlag og reduserer risiko for kritikk eller konflikt.

Endringen er i samsvar med borettslagsloven og åpner for at vedtektene kan gi nærmere regulering av styrets myndighet.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot.**

Forslag til vedtak

Forslag til ny formulering av § 8-3 § 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner- (1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen. (2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold. (3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker. (4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder: Detaljerte kostnadsoverslag, Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig, En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning. Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning. (5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge: Vesentlig skade på eiendommen, Fare for personskade, eller Brudd på lovpålagte krav. Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser.- (6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

Sak 11

Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.

Forslag fremmet av:
Saken fremmes av andelseierne Tom Bjørnstad og Stian Mevik.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om endring i borettslagets vedtekter § 8-3 .

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget.

Forslaget har som mål å sikre bedre økonomisk kontroll, økt innsyn og mer forutsigbare beslutningsprosesser .

Endringen innebærer at beslutninger som overstiger en fastsatt økonomisk terskel, skal behandles av generalforsamlingen med kvalifisert flertall, og at slike saker skal være tilstrekkelig dokumentert før vedtak fattes.

Dersom styret er i tvil om endringen av § 8-3 er juridisk holdbar, ber vi om at OBOS sin juridiske avdeling foretar en vurdering, fremfor at styret på nytt engasjerer Kvale Advokatfirma DA og dermed påfører borettslaget ytterligere kostnader.

Forslag til ny tekst blir da følgende:

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

(2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift.

(3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller
b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning.

Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse.

(4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen .

(5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

Styrets innstilling

Styret ber generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot.**

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst blir da følgende: § 8-3 Styrets vedtak (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. (2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift. (3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning. Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse. (4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen . (5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

---

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.

Forslag fremmet av:
Erlend Marius Malme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor i ett stort borettslag med store grøntarealer med god avstand mellom bygningene, men balkongene våre står tett innpå hverandre, og det er korte avstander til naboens vinduer og balkongdør. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre slik at alle kan benytte balkongene og lufte leiligheten.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 endring i husordensreglene punkt 2.2 med oppfordring om røykfrie balkonger mm. Forhåpentligvis har disse endringene hjulpet mange, men dessverre er det flere som opplever at det ikke tas hensyn i det hele tatt. Dette problemet vil nå forsterkes ved at det borres nye ventiler. Selv med vinduer og balkongdør lukket, så vil det fremover sive inn røyk gjennom ventilen.

Borettslagsloven § 2 sier at ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere. Med tanke på de holdningsendringer vi har sett rundt tobakksbruk de siste årene,, så vil det utvilsomt være tilfeller hvor røyking faller inn under dette samt at tobakksrøyk faktisk er helseskadelig og barns rett til røykfritt miljø. Når vi ser dette i sammenheng med de korte avstandene mellom leilighetene våre, med balkonger, balkongdør, vinduer, og nå ventiler tett på nabo; så foreligger det allerede ett grunnlag til å forby røyking på balkongene.

Nåværende husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Forslag til endring i fet skrift, husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende**, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler.** Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre forslaget, men presiserer de nevnte utfordringene knyttet til håndheving:

Styret ønsker ikke å motsette seg en skjerping av ordlyden hvis generalforsamlingen ønsker dette som et signal om ønsket adferd i borettslaget. Styret må imidlertid presisere at en slik regel i hovedsak vil fungere som en retningslinje for godt naboskap, og at styrets mulighet til å tvangsgjennomføre et røyking-opphør i den enkelte sak er juridisk begrenset. Styret anbefaler uansett beboerne å gå i direkte dialog med hverandre for å finne praktiske løsninger dersom røyk er et problem.

Forslag til vedtak

Forslag til ny husordensregel punkt 2.2: Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år, fire varamedlemmer for ett år samt valg- og velferdskomité.

Innstilling

Det henvises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen i Nordre Åsen Borettslag.

Roller og kandidater

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

- Anders Pedersen

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

- Sarah Figenschou
- Stian William Lund Jakobsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Lindgren
- Henrik Tanum
- Ian Stangebye
- Sandra Arnesen

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Knut Hartold
- Knut Lynning
- Vibeke Billing
- Wolfgang Leister

Valg av 4 velferdskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Angelo di Leo
- Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd
- Leonardo Cancilleri
- Linda Reinholdtsen

Vedlegg

1. Innstilling-Valgkomitéen-NÅB-2026.pdf
2. Tilbud Ekstern Styreleder Anders Pedersen.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stian William Lund Jakobsen

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

- Kjersti Hovland

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948225425, KLIENTNR. 42

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 598 128**	**4 472 805**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 876 202	1 731 474
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 434	15 025
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-650 971	-602 877
Innsk. øremerk. bankkto		-16 239	-18 300
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 533 978**	**1 125 323**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 064 150**	**5 598 128**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 090 023	6 547 351
Kortsiktig gjeld		-1 025 873	-949 223
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 064 150**	**5 598 128**

Document ID 09222115557571628361

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948225425, KLIENTNR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 701 089	15 952 930	16 204 000	16 705 000
Vaskeri	9	101 422	135 586	50 000	50 000
Andre inntekter	3	43 007	70 567	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 845 518**	**16 159 083**	**16 254 000**	**16 755 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 059 411	-1 114 350	-782 000	-782 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-9 434	-15 025	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	6	-18 750	-17 125	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-364 920	-350 880	-372 000	-388 740
Konsulenthonorar		-352 452	-171 987	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-6 561 268	-2 894 468	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 372 741	-1 216 347	-1 384 000	-1 601 080
Kommunale avgifter	8	-3 345 265	-3 062 949	-3 414 000	-3 580 800
Energi/fyring	10	-192 020	-176 734	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 647 631	-1 529 955	-1 747 000	-1 799 410
Andre driftskostnader	11	-2 001 908	-1 990 196	-1 713 000	-1 713 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 425 800**	**-13 040 017**	**-14 350 000**	**-14 803 600**
DRIFTSRESULTAT		**-580 282**	**3 119 066**	**1 904 000**	**1 951 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	297 809	300 743	75 000	75 000
Finanskostnader	13	-1 593 729	-1 688 335	-1 655 000	-1 458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 295 920**	**-1 387 592**	**-1 580 000**	**-1 383 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 876 202**	**1 731 474**	**324 000**	**568 400**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	1 731 474
Fra opptjent egenkapital:	-1 876 202	0

Document ID 09222115557571628361

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948225425, KLIENTNR. 42

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	15	2	9 436
Øremerkede bankinnskudd		683 574	568 427
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 480 345**	**53 374 633**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		496 407	392 430
Andre kortsiktige fordringer		0	35 280
Driftskonto OBOS-banken		229 867	873 883
Driftskonto OBOS-banken II		0	11 584
Kortkonto OBOS-banken		32	11 386
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 758	35 913
Sparekonto OBOS-banken		3 315 959	5 186 874
SUM OMLØPSMIDLER		**4 090 023**	**6 547 351**
SUM EIENDELER		**57 570 368**	**59 921 983**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 * 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		26 176 148	28 052 351
SUM EGENKAPITAL		**26 207 448**	**28 083 651**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 768 633	29 419 604
Borettsinnskudd	17	931 300	931 300
Annen langsiktig gjeld		637 114	538 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 337 047**	**30 889 110**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		863 136	794 157
Skyldige offentlige avgifter	18	82 114	65 919
Påløpte renter		8 077	9 139
Annen kortsiktig gjeld	19	72 546	80 008
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 025 873**	**949 223**

Document ID 09222115557571628361

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 570 368**	**59 921 983**
Pantstillelse	20	60 034 400	60 034 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Frog Arntzen	Angelo Di Leo	Stian William Lund Jakobse
Ingvild Nesting	Kjersti Signe Hovland	

Document ID 09222115557571628361

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	16 617
Eiendomsskatt	99
Eiendomsskatt	99
Felleskostnader	14 533 461
Forretningslokale	28 050
Garasjeleie Brl	800
TV- og internett avtale	1 644 303
Leie	104 220
Parkering	326 240
Fryseboks	47 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 701 089**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm fryseboks	100
Etterfakturering av parkeringsleie for okt-des 2024	600
Nøkler	2 300
Utleie	40 000
Ørekorreksjon	7
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 007**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-485 038

Document ID 09222115557571628361

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-325 000
Påløpte feriepenger	-58 205
Arbeidsgiveravgift	-194 697
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 671
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	20 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 059 411**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 801

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-3 307 646
Viken Montasje AS	-1 630 385
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 938 031**
Drift/vedlikehold bygninger	-352 733
Drift/vedlikehold VVS	-129 758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-758 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-160 972
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 334
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 004
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 150
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 561 268**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 382
Vann- og avløpsgebyr	-2 231 270
Feie- og tilsynsgebyr	-60 993
Renovasjonsgebyr	-1 036 620
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 345 265**

NOTE 9

Document ID 09222115557571628361

VASKERI	
Inntekter	101 422
SUM VASKERI	**101 422**

NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-192 020
SUM ENERGI / FYRING	**-192 020**

NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-23 500
Container	-93 807
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 698
Annen leiekostnad	-299 646
Diverse utstyr	-8 517
Annet driftsmateriale	-14 319
Renhold ved firmaer	-1 110 534
Snørydding	-30 000
Andre driftskostnader	-155 417
Kontor- og datarekvisita	-2 701
Trykksaker	-13 177
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 801
Andre kontorkostnader	-13 909
Telefon, annet	-16 859
Porto	-660
Drivstoff	-16 133
Vedlikehold biler/maskiner	-36 593
Kontingenter	-62 600
Bank- og kortgebyr	-3 012
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-71 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 001 908**

NOTE 12	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	125 767
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	168 543
Renter bank	5
SUM FINANSINNTEKTER	**297 809**

NOTE 13	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-561 573
Pantegjeldsrenter	-1 032 019
Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 593 729**

NOTE 14

Document ID 09222115557571628361

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	16 730 188
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	33 936 707
SUM BYGNINGER	**50 666 895**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	
		1
Kamera		
Tilgang 2006	19 715	
Avskrevet tidligere	-19 715	
		0
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	
		1
Strykemaskin		
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet tidligere	-47 142	
Avskrevet i år	-9 434	
		0
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	22 225	
Avskrevet tidligere	-22 225	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 434**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-12 003 037	
Nedbetalt tidligere	1 767 457	
Nedbetalt i år	222 624	
		-10 012 956
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Økning i 2024	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	815 976	
Nedbetalt i år	428 347	
		-18 755 677

Document ID 09222115557571628361

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-28 768 633**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-931 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-931 300**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 758
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 536
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-79 294**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-58 205
Annen kortsiktig gjeld	-14 341
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-72 546**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	931 300
Pantelån	28 768 633
TOTALT	**29 699 933**

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

Bygninger	50 666 895
Tomt	2 129 874
TOTALT	**52 796 769**

Document ID 09222115557571628361

Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styret orienterer om borettslagets drift i siste styreperiode.

I siste styreperiode har styret, i tillegg til faste månedlige styremøter, avholdt en rekke ekstraordinære møter. Dette har vært nødvendig for å følge opp pågående vedlikeholdsprosjekter av vesentlig omfang, samt for å sikre forsvarlig og løpende håndtering av borettslagets ordinære forvaltning og drift. Det har vært avholdt mer enn 20 møter med FAVN (tidligere Selvaag Prosjekt), Vi Montasje AS og øvrige leverandører.

Styret har dermed lagt ned et betydelig merarbeid i styreperioden. Det har vært daglig kontakt, også i helger og alle ferier mellom styremedlemmene og styret har også benyttet seg av WhatsApp som intern kommunikasjonsplattform.

Borettslaget har i flere år betalt for en styretelefon som innebærer at styrets medlemmer har vært del av en telefonsløyfe.

De siste årene har bruken av denne sløyfa vært svært liten og styret har vedtatt å avvikle ordningen. Styret kan fortsatt nås via meldinger på Vibbo eller e-post. I tillegg er vaktmester tilgjengelig i sin arbeidstid (hverdager mellom 08-16).

Styret har samarbeidet svært godt med borettslagets vaktmester Tomasz og ønsker samtidig å rette en stor takk til ham for hans solide innsats for å ivareta borettslagets fellesområder på best mulig måte.

Det er andelseiere som er av den oppfatning at Vibbo er stengt, noe som ikke medfører riktighet. Styret valgte derimot før jul å stenge muligheten for andelseiere å publisere oppslag samt å kommentere på nyheter publisert av styret. Dette ble gjort for å gi styret ro i til tider svært turbulente perioder i borettslaget.

Styret har blitt kritisert for at det etter enkelte beboeres oppfatning ikke publiseres tilstrekkelig informasjon i borettslaget. Samtidig viser statistikken at styret i siste periode har publisert nærmere 60 nyheter på Vibbo som del av sin informasjons- og kommunikasjonspraksis. I tillegg har det blitt publisert en rekke nyheter til bestemte adresser.

Av 309 av totalt 314 leiligheter hvor én eller flere beboere har tilgang til Vibbo, er det likevel i gjennomsnitt om lag kun én tredjedel som leser de publiserte nyhetene. Dette indikerer at informasjon i stor grad blir gjort tilgjengelig, men at rekkevidden i praksis også avhenger av beboernes egen bruk av Vibbo.

Styret henviser for øvrig til de nyheter som er publisert forløpende i perioden på Vibbo, men vil under gi en oppsummering av noe av de større tiltakene og aktivitetene som er skjedd siden siste generalforsamling.

Male- og ventilasjonsprosjektet.
Arbeidet med å etablere nye ventiler ble formelt overlevert borettslaget 9. april. Det gjenstår fortsatt noen arbeider som blir utført når været tillater det. Det vil i de neste ukene bli klargjort for å male de malbare flatene i borettslaget. Dette gjøres ved at det utføres vask av fasaden. Valg av farge er i skrivende stund ikke besluttet da dette er en egen sak i årets

generalforsamling. Som tidligere varslet på Vibbo er det firmaet Malercompagniet som er utførende firma.

Videre arbeid med borettslagets grøntområder.

Vi maler ferdig før det er naturlig å gjenoppta arbeidet med hekker og bed, slik at vi gjør ting i riktig rekkefølge. Samtidig males grunnmurene på de blokkene som har inngang i kjeller med høy grunnmur i front. Mer informasjon kommer. Styret erkjenner derimot at vi ikke var gode nok til å informere om dette før det ble igangsatt.

Skadedyr i borettslaget
I første del av fjoråret var det uvanlig høy aktivitet av rotter i borettslaget. Dette var også en årsak til at flere hekker måtte fjernes.

Borettslagets flaggstang
Etter henvendelse fra beboere har styret gått til innkjøp av både Samefolkets flagg og Prideflagg. Samtidig ble det gjennomført vedlikehold av flaggstang med ny line- og innfesting.

Bytte av brann/røykdetektor i leiligheter
Dagens detektorer er utdaterte med mange feilmeldinger og må erstattes med nye. Arbeidet med dette er godt i gang og vil fortsette utover tiden fremover i de gjenstående blokkene. Dette arbeidet utføres av Storo Elektro.

Sosiale arrangementer
6. desember ble det som tidligere av borettslagets velferdskomité arrangert busstur til Sverige. Julegrantenning ble arrangert søndag 30. november hvor de Nissekorpset spilte og det blir servert gløgg, pølser og pepperkaker. Sinsen Ungdomskorps spilte som vanlig på 17. Mai.

Ekstraordinære generalforsamlinger
Det ble i 2025 avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Det henvises til nyhetsposter publisert på Vibbo for årsak og resultat av disse.

Styrets kommentarer til årsregnskap for 2025
Borettslagets samlede driftsinntekter i 2025 utgjorde **kr 16 845 518.** Inntektene består i hovedsak av innkrevde felleskostnader på kr 16 701 089. Øvrige inntekter gjelder hovedsakelig vaskeriinntekter på kr 101 422 samt mindre andre inntekter. Inntektene er inntektsført etter opptjeningsprinsippet i samsvar med regnskapslovens regler, jf. note 3.

Personalkostnader (note 4)
Samlet utgjør dette kr 1 049 411. Borettslaget har en ansatt vaktmester i 100 % stilling. Det er også i denne posten kostnadsført honorar for ekstern styreleder samt honorar til valg- og velferdskomité. Det påløper arbeidsgiveravgift av vaktmesters lønn samt av alle honorarer (styret, herunder ekstern styreleder samt øvrige komitéhonorarer) som ble utbetalt i 2025.

Konsulenthonorar
Det ble for 2025 kostnadsført kr 340 554 for konsulentbistand.

- OBOS Eiendomsforvaltning, kr 32 058. Hovedsakelig arbeid knyttet til ekstraordinær generalforsamling september 2025.
- Fornebu Forvaltning, kr 50 731. Administrasjonskostnad jmf kontrakt om ekstern styreledelse, samt merkostnad knyttet til ekstraordinær generalforsamling september 2025.
- Kvale Advokatfirma, kr 170 877. Generell juridisk bistand for 2025, samt kostnader knyttet til ekstraordinær generalforsamling september 2025.
- OBOS Prosjekt AS, byggeteknisk bistand knyttet til vedlikehold av borettslagets driftsbygning.

Drift og vedlikehold (note 7)
Under drift og vedlikehold er det kostnadsført det som er vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, totalt **kr 6 561 268.** Under er en oppstilling av de største kostnadene for fjoråret.

- Renovering av tak og utvendig maling utgjorde kr 1 630 385. Utførende firma var Viken Montasje AS.
- Arbeid med etablering av nye ventiler, Selvaag Prosjekt AS/FAVN, kr 3 307 646
- Takrennerens kr 97 125
- Bytte av inngangsdører kr 200 211.
- Asfaltering gangvei utenfor Åsensvingen 3 og 5, Kjelsåsveien 2 og 4 samt tilrettelegging for papircontainer utenfor Kjelsåsveien 8 utgjorde kr 727 062.
- Brannsikring, utskifting av brannvarslere i Åsensvingen 5, 7 og 9, kr 113 728

Kommunale avgifter Oslo kommune (note 8)
Vann- og avløp, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr var på kr 3 329 883. Dette utgjorde 19 % av borettslagets driftskostnader for 2025.

Forsikring
Borettslagets bygningsforsikring er hos Gjensidige og hadde en kostnad i 2025 på kr 1 322 568. Derimot mottok borettslaget kr 125 767 i utbytte fra Gjensidige da de tilbyr kundeutbytte til borettslag og sameier som har skadeforsikringene sine hos dem. Dette er en del av overskuddet i Gjensidigestiftelsen som deles ut til kundene. Netto forsikringskostnad hos Gjensidige er for 2025 på kr 1 196 801.

TV-anlegg/bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som hadde en kostnad for fjoråret på kr 1 647 631. Borettslaget vil derimot få kreditert prisøkningen for fjerde kvartal 2025 da borettslaget ble varslet feil om økningen. Denne reduksjonen blir inntektsført i 2026.

Energi/fyring (note 10)
Dette er strømkostnader knyttet til borettslagets fellesområder, belysing av oppganger og borettslagets driftsbygning. Som mange av oss gjorde så tegnet styret Norgespris på borettslagets strømavtale høsten 2025.

Andre driftskostnader (note 11)
For 2025 utgjorde borettslagets andre driftskostnader samlet **kr 2 001 098.** Den største kostnadsposten er renhold av borettslagets fellesarealer som utgjorde kr 1 110 534. Avtalen med renholdsleverandøren ble reforhandlet i fjor. Leasing av vaktmesters Wille (traktor/hjullaster) hadde en årlig kost på kr 299 646. Drift og service, herunder drivstoff, av Wille var pålydende kr 52 726.

Containerleie var på kr 93 807, leie av lokaler for ordinær- samt ekstraordinær generalforsamling kr 23 500. Medlemskontingent til OBOS pålydende kr 62 600 kostnadsføres også under andre driftskostnader. Velferdskostnader på kr 71 032 er hovedsakelig kostnader knyttet til borettslagets årlige julefeiring, sommerfest og 17. mai.

Avskrivninger (se note 15)
Årets avskrivninger utgjorde kr 9 434. Bygninger avskrives ikke, da styret vurderer at gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig til å motvirke verdiforringelse av bygningsmassen, i tråd med regnskapsprinsippene beskrevet i note 1 og 15.

Driftsresultat
Driftsresultatet for 2025 ble negativt med kr -580 282, sammenlignet med et positivt driftsresultat på kr 3 119 066 i 2024. Resultatnedgangen skyldes hovedsakelig økte vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader
Netto finansposter var negative med kr -1 295 920. Finansinntektene utgjorde kr 297 809 og består hovedsakelig av renteinntekter og kundeutbytte fra Gjensidige. Finanskostnadene utgjorde kr 1 593 729 og gjelder i hovedsak renter på borettslagets pantegjeld. Rentenivået har hatt vesentlig betydning for årets resultat.

Årsresultat
Årsresultatet for 2025 ble kr -1 876 202

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2025 var kr 3 064 150, mot kr 5 598 128 året før. Reduksjonen skyldes i hovedsak negativt årsresultat samt ordinære avdrag på langsiktig gjeld, jf. oversikt over endring i disponible midler.

Styrets samlede vurdering
Styret vurderer borettslagets økonomiske stilling som tilfredsstillende, til tross for et negativt årsresultat i 2025. Året har vært preget av nødvendige og planlagte vedlikeholdstiltak som styrker bygningsmassens langsiktige verdi. Styret vil oppfordre den neste styre til å følge kostnads- og renteutviklingen nøye i tiden fremover og vurdere behovet for eventuelle tilpasninger i felleskostnadene.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vaktmester
Borettslagets vaktmester Tomasz Bigot fortsetter sitt gode arbeid. Styret engasjerer vikar under hans ferieavvikling.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91789505. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98, eller e-post forskring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet liger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil

benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering i Nordre Åsen Borettslag i perioden 1990 – 2025

Årstall	Type vedlikehold/rehabilitering
2025	Etablering av nye ventiler i de ytterrom som ikke har hatt dette.
2024	Takrehabilitering vaskeribygg
2022/2023	Total vindusrehabilitering i borettslaget
2022/2023	Bytte av oppgangsdører
2021	Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene.
2018	Piperehabilitering og nye ståldører
2015	Utskifting av lysarmaturer, drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
2014	Startet drenering av blokkene og skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.
2013	Utbedret piper i Kjelsåsveien 1 og vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
2011	Ny støtsand på lekeplass
2010	Nytt låssystem
2008	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsveien 2-4-6-8
2007	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og verandadører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn branndører i alle O.L. rom
2003/04	Montering brannvarsler. Alle blokker fikk montert brannvarsler i kjeller, loft, oppganger samt i alle leiligheter
2000	Oppgradering av fellesanlegg for kabel-tv
1994	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen. Beboerne fikk tilbud om innglassing av verandaene.
1990	Rehabilitering av elektrisk anlegg

Vedlegg 4 til sak 8. For eller i mot ny farge i borettslaget



Redegjørelse fra valgkomitéen 2026 i Nordre Åsen Borettslag

Valgkomitéen i 0042 Nordre Åsen Borettslag har i 2026 bestått av Vibeke Billing, Wolfgang Leister og Knut Hartold. Valgkomitéen har gjennomført møter i tidsrommet januar-mars 2026 og hatt samtaler med innehavere av verv (uavhengig av om de er på valg) og kandidater som har meldt sin interesse. Valgkomitéen har laget en flyer som er plassert i hver oppgang og sendt ut oppslag både i Vibbo og i facebook-gruppa «Nabohjelp for oss som bor i Nordre Åsen Borettslag».

Totalt ble det gjennomført intervjuer med et 20-talls kandidater til ulike verv. I år er ekstern styreleder på valg, og valgkomitéen har innhentet flere alternative tilbud. Vi har vurdert fem ulike kandidater og gjennomført intervjuer med disse, samt referanseinnhenting av de mest aktuelle. I tillegg har valgkomitéen arbeidet med å styrke velferdskomitéen og valgkomitéen.

Valgkomitéen har oppfattet det slik at borettslaget trenger en frisk start etter en periode med flere krevende prosjekter, og at motsetninger som har bygd seg opp i den siste tiden må reduseres. I tillegg har valgkomitéen lagt vekt på at kompetansen i det nåværende styret også ivaretas, slik at de påbegynte prosjektene sluttføres til det beste for beboerne i Nordre Åsen Borettslag.

Innstillingen fra valgkomitéen er som følger:

0042 Nordre Åsen Borettslag
VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Anders Pedersen	Adresse: Terrasseveien 34, 3470 Slemmestad. E-postadresse: anderspederseen@outlook.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kjersti Hovland	Adresse: Åsensvingen 3 C E-postadresse: kjersti.s.hovland@gmail.com
Navn: Angelo di Leo	Adresse: Kjelsåsveien 3 B E-postadresse: angelo.dileo@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen	Adresse: Åsensvingen 5 A E-postadresse: stian.lund.jakobsen@gmail.com
Navn: Sarah Figenschou	Adresse: Åsensvingen 5 C E-postadresse: sarah@figenschou.org

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Henrik Tanum	Adresse: Kjelsåsveien 1 A E-postadresse: henrikstanum@gmail.com
2. Navn: Adrian Lindgren	Adresse: Åsensvingen 3 C E-postadresse: adrian_lind-gren@hotmail.com
3. Navn: Sandra Arnesen	Adresse: Kjelsåsveien 4 A E-postadresse: sandragka@hotmail.com
4. Ian Stangebye	Adresse: Kjelsåsveien 5 B E-postadresse: ianStangebye@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kjersti Hovland Adresse: Åsensvingen 3 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen Adresse: Åsensvingen 5 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wolfgang Leister
Adresse: Kjelsåsveien 4 B
E-postadresse: Wolfgang.Leister@gmail.com

Navn: Vibeke Billing
Adresse: Åsensvingen 2 B
E-postadresse: Vibeke.Billing@gmail.com

Navn: Knut Hartold
Adresse: Kjelsåsveien 5 B
E-postadresse: knut@adcon.no

Navn: Knut Lynning
Adresse: Kjelsåsveien 5 B
E-postadresse: drlynnol@hotmail.com

Navn: .....

F. Som velferdskomité foreslås:

Navn: Linda Reinholdtsen Adresse: Kjelsåsveien 1B

Navn: Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd Adresse: Åsensvingen 6B

Navn: Leonardo Cancilleri Adresse: Åsensvingen 3C

Navn: Angelo di Leo Adresse: Kjelsåsveien 3B

Valgkomitéen oppfordrer flere beboere til å melde seg som medlemmer av velferdskomitéen. Dette for å sørge for kontinuitet i de viktige sosiale tilstelningene organisert i borettslaget.

Dato 7. april 2026 I valgkomitéen for Nordre Åsen Borettslag

Vibeke Billing (sign.)

Wolfgang Leister (sign.)

Knut Hartold (sign.)

Tilbud Ekstern styreleder

Til: Styret i Nordre Åsen Borettslag
Fra: Anders Pedersen
Dato: 04.03.2026

Etter møte med valgkomiteen oversendes forslag til honorar og rammer for rollen som ekstern styreleder.

1. Årlig styrelederhonorar

Årlig honorar: kr 300 000

Honoraret dekker ordinær styrelederfunksjon, herunder:

- Forberedelse og ledelse av styremøter
- Deltakelse på generalforsamling
- Ordinær styrebehandling og koordinering av styrets arbeid
- Løpende dialog med forretningsfører
- Oppfølging av borettslagets løpende drift
- Normal fremdriftsoppfølging av vedtatte prosjekter

2. Arbeid utover ordinær styrelederfunksjon

Arbeid knyttet til reklamasjonssaker, tvister, rettslige prosesser, forhandlinger eller annen særskilt oppfølging utover ordinær styrelederfunksjon honoreres med kr 1 400 per time.

Slikt arbeid avklares med styret før igangsettelse. Dersom omfanget av arbeidet blir vesentlig, skal videre oppfølging avklares med styret.

Arbeid som honoreres etter medgått tid rapporteres fortløpende til forretningsfører.

3. Forutsetninger

- Honoraret vedtas av generalforsamlingen.
- Borettslaget har gyldig styreansvarsforsikring som omfatter ekstern styreleder.

Vennlig hilsen

Anders Pedersen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.26
Selskapsnummer: 42 **Selskapsnavn:** NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder på digitalt årsmøte

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til velferds- og valgkomité.

Valg- og velferdskomiteens medlemmer honoreres med kr 5 000 hver.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 For eller i mot ny farge i borettslaget

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

☐ For for eller i mot ny farge i borettslaget

☐ Mot for eller i mot ny farge i borettslaget

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Farge 1 : Vika

☐ Farge 2 : Elegant Green

Sak 9 Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget

Generalforsamlingen vedtar at styret innen ordinær generalforsamling 2027 skal utarbeide og kommunisere en tydelig plan for bad/våtrom og rør i borettslaget, som minimum inkluderer: a) Avklaring av status for rør og våtrom (f.eks. gjennom tilstandsvurdering eller innhenting av faglig rapport) b) Avklaring av ansvar mellom borettslaget og andelseier (inkludert hva som gjelder felles anlegg) c) Plan for eventuelle tiltak, med forventet tidslinje og prioritering d) Tydelig anbefaling til andelseiere om det er fornuftig å rehabilitere nå eller avvente e) Prinsipper for håndtering av konsekvenser, dersom borettslaget senere må gjøre inngrep i bad som er nylig rehabilitert Styret skal distribuere planen skriftlig til alle andelseiere. Eventuelle større rehabiliteringstiltak med økonomiske konsekvenser skal legges frem for generalforsamlingen som egen sak før gjennomføring.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter

Forslag til ny formulering av § 8-3 § 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner (1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen. (2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold. (3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker. (4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder: Detaljerte kostnadsoverslag, Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig, En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning. Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning. (5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge: Vesentlig skade på eiendommen, Fare for personskade, eller Brudd på lovpålagte krav. Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser. (6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.

Forslag til ny tekst blir da følgende: § 8-3 Styrets vedtak (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. (2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift. (3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning. Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse. (4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen . (5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.

Forslag til ny husordensregel punkt 2.2: Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Anders Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Sarah Figenschou
- [ ] Stian William Lund Jakobsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Adrian Lindgren
- [ ] Henrik Tanum
- [ ] Ian Stangebye
- [ ] Sandra Arnesen

Valgkomité (kun 4 skal velges)

- [ ] Knut Hartold
- [ ] Knut Lynning
- [ ] Vibeke Billing
- [ ] Wolfgang Leister

Velferdskomité (kun 4 skal velges)

- [ ] Angelo di Leo
- [ ] Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd
- [ ] Leonardo Cancilleri
- [ ] Linda Reinholdtsen

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Stian William Lund Jakobsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjersti Hovland

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948225425
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. april kl. 22:00 til 24. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 21. april 2026, Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15B, 0484 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 208.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder på digitalt årsmøte

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

Det gjøres oppmerksom på at møteleder på beboermøtet 21. april på Oslo Wineyard, er Helge Aamodt.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder velges som møteleder på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Wolfgang Leister og Sverre Gaarder til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**

> Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **155**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Honorar til velferds- og valgkomité.

De siste par årene har borettslaget honorert både velferds- og valgkomité

Styrets innstilling
Styret foreslår at dette videreføres også i år med hhv kr 5 000 pr medlem

> **Forslag til vedtak:**
> Valg- og velferdskomiteens medlemmer honoreres med kr 5 000 hver.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. For eller i mot ny farge i borettslaget

- Borettslaget står foran maleprosjekt og i den sammenheng ber styret borettslagets andelseiere stemme over to anbefalte fargevalg. Enten skal vi beholde dagens farger slik de er (som i dag består av fargene lysblå, lys rosa, lys gul og oransje), eller så skal alle blokkene ha lik farge på alle borettslagets 16 blokker.

Hva skal males?

- De pussede vertikale feltene (som i dag består av de fire nevnte fargene over).
- Balkongfronter opp til og med håndløper på ut- og innside samt balkongtak. vindskyver, takutstikker/gesims og inngangspartier males opp i samme farge som det er i dag (S 0502-Y bomull).
- I Åsensvingen 1, 3, 5, 7 og 9 er det høy grunnmur som også må males. Disse byggene får en nøytral betonglignende farge (merk at det som allerede er malt hvitt i dag rundt og over inngangspartiene males i samme i farge som i dag).

Hvilke nye farger kan du stemme på?

På bakgrunn av blant annet Oslo kommunes fargeveileder utarbeidet i 2022 og anbefalinger fra Jotun er det foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle på de fargede feltene på blokkene.

- Alternativ 1: Jotun Vika
- Alternativ 2: Jotun Elegant Green

Begge disse alternativene står utstilt i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling
Styret ber borettslagets andelseiere bestemme fargevalg. Det er foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle. Det er derimot mulig å stemme på at man ønsker å beholde de fargene som er i dag.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **103**
Antall stemmer mot saken: **81**
Antall blanke stemmer: **24**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Farge 1 : Vika

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Farge 2 : Elegant Green

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **45**
Antall stemmer for vedtak 2: **98**
Antall blanke stemmer: **24**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget

Fremmet av: Henrik Tanum

Jeg opplever at noen andelseiere har rehabilitert bad/våtrom de siste årene, mens andre ikke har gjort det. Badene kan derfor være i ulik tilstand og med ulik alder på membran, sluk og rør. Dette skaper usikkerhet for andelseiere som vurderer rehabilitering nå, særlig fordi det er uklart:

- om borettslaget har, eller planlegger, felles tiltak knyttet til rør eller våtrom
- om det finnes en plan for rørfornying, utskifting av rør, eller annen rehabilitering
- hva styret anbefaler andelseiere å gjøre nå (pusse opp eller avvente)

Det er uheldig dersom andelseiere bruker store beløp på oppussing, og borettslaget senere gjennomfører tiltak som krever inngrep eller riving av nylig oppgraderte bad.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret innen ordinær generalforsamling 2027 skal utarbeide og kommunisere en tydelig plan for bad/våtrom og rør i borettslaget, som minimum inkluderer: a) Avklaring av status for rør og våtrom (f.eks. gjennom tilstandsvurdering eller innhenting av faglig rapport) b) Avklaring av ansvar mellom borettslaget og andelseier (inkludert hva som gjelder felles anlegg) c) Plan for eventuelle tiltak, med forventet tidslinje og prioritering d) Tydelig anbefaling til andelseiere om det er fornuftig å rehabilitere nå eller avvente e) Prinsipper for håndtering av konsekvenser, dersom borettslaget senere må gjøre inngrep i bad som er nylig rehabilitert Styret skal distribuere planen skriftlig til alle andelseiere. Eventuelle større rehabiliteringstiltak med økonomiske konsekvenser skal legges frem for generalforsamlingen som egen sak før gjennomføring.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**

Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter

Fremmet av: Ali Kowkabi

Bakgrunn for forslaget: Dagens vedtektsbestemmelse i § 8-3 gir for stort rom for skjønn når det gjelder hvilke økonomiske disposisjoner styret kan foreta uten behandling i generalforsamlingen. Dette skaper redusert forutsigbarhet for andelseierne og øker risikoen for uenighet og konflikt i etterkant av større beslutninger.

Formålet med endringen er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget. Endringen skal gi klare, etterprøvbare rammer for styrets fullmakter, samtidig som styrets nødvendige handlingsrom i den løpende driften ivaretas.

Forslag til ny formulering av § 8-3

§ 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner

(1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen.

(2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold.

(3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker.

(4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder:

- Detaljerte kostnadsoverslag,
- Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig,
- En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning.

Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning.

(5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge:

- Vesentlig skade på eiendommen,
- Fare for personskade, eller
- Brudd på lovpålagte krav.

Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser.

(6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

Begrunnelse for endringen

Endringen styrker transparens, forutsigbarhet og andelseierdemokrati i større økonomiske saker. Grensen på 7 % gir styret tilstrekkelig handlingsrom i daglig drift og mindre vedlikehold, mens større tiltak sikres bred diskusjon og godkjenning i generalforsamlingen.

- Dispensasjonsmuligheten med simpelt flertall gjør regelen fleksibel og hindrer unødvendig stivhet i enkeltsaker.
- Akutt-unntaket sikrer at nødvendig arbeid ikke forsinkes i kritiske situasjoner (f.eks. akutte lekkasjer, brannfare eller lovpålagte utbedringer).
- Kravene til dokumentasjon og alternative tilbud bidrar til bedre beslutningsgrunnlag og reduserer risiko for kritikk eller konflikt.

Endringen er i samsvar med borettslagsloven og åpner for at vedtektene kan gi nærmere regulering av styrets myndighet.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **95**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.

Fremmet av: Saken fremmes av andelseierne Tom Bjørnstad og Stian Mevik.

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om endring i borettslagets vedtekter § 8-3 .

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget.

Forslaget har som mål å sikre bedre økonomisk kontroll, økt innsyn og mer forutsigbare beslutningsprosesser .

Endringen innebærer at beslutninger som overstiger en fastsatt økonomisk terskel, skal behandles av generalforsamlingen med kvalifisert flertall, og at slike saker skal være tilstrekkelig dokumentert før vedtak fattes.

Dersom styret er i tvil om endringen av § 8-3 er juridisk holdbar, ber vi om at OBOS sin juridiske avdeling foretar en vurdering, fremfor at styret på nytt engasjerer Kvale Advokatfirma DA og dermed påfører borettslaget ytterligere kostnader.

Forslag til ny tekst blir da følgende:

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

(2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift.

(3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller
b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning.

Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse.

(4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen .

(5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

Styrets innstilling
Styret ber generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot.**

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **103**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.

Fremmet av: Erlend Marius Malme

Vi bor i ett stort borettslag med store grøntarealer med god avstand mellom bygningene, men balkongene våre står tett innpå hverandre, og det er korte avstander til naboens vinduer og balkongdør. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre slik at alle kan benytte balkongene og lufte leiligheten.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 endring i husordensreglene punkt 2.2 med oppfordring om røykfrie balkonger mm. Forhåpentligvis har disse endringene hjulpet mange, men dessverre er det flere som opplever at det ikke tas hensyn i det hele tatt. Dette problemet vil nå forsterkes ved at det borres nye ventiler. Selv med vinduer og balkongdør lukket, så vil det fremover sive inn røyk gjennom ventilen.

Borettslagsloven § 2 sier at ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere. Med tanke på de holdningsendringer vi har sett rundt tobakksbruk de siste årene„ så vil det utvilsomt være tilfeller hvor røyking faller inn under dette samt at tobakksrøyk faktisk er helseskadelig og barns rett til røykfritt miljø. Når vi ser dette i sammenheng med de korte avstandene mellom leilighetene våre, med balkonger, balkongdør, vinduer, og nå ventiler tett på nabo; så foreligger det allerede ett grunnlag til å forby røyking på balkongene.

Nåværende husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Forslag til endring i fet skrift, husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende**, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler.** Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Styrets innstilling
Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre forslaget, men presiserer de nevnte utfordringene knyttet til håndheving:

Styret ønsker ikke å motsette seg en skjerping av ordlyden hvis generalforsamlingen ønsker dette som et signal om ønsket adferd i borettslaget. Styret må imidlertid presisere at en slik regel i hovedsak vil fungere som en retningslinje for godt naboskap, og at styrets mulighet til å tvangsgjennomføre et røyking-opphør i den enkelte sak er juridisk begrenset. Styret anbefaler uansett beboerne å gå i direkte dialog med hverandre for å finne praktiske løsninger dersom røyk er et problem.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til ny husordensregel punkt 2.2: Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **76**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år, fire varamedlemmer for ett år samt valg- og velferdskomité.

Innstilling
Det henvises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen i Nordre Åsen Borettslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Pedersen (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sarah Figenschou (115 stemmer)
Stian William Lund Jakobsen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sarah Figenschou
Stian William Lund Jakobsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sandra Arnesen (109 stemmer)
Adrian Lindgren (115 stemmer)
Ian Stangebye (115 stemmer)
Henrik Tanum (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sandra Arnesen
Adrian Lindgren
Ian Stangebye
Henrik Tanum

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Billing (108 stemmer)
Knut Hartold (93 stemmer)
Wolfgang Leister (100 stemmer)
Knut Lynning (91 stemmer)
Ingvild Nesting (88 stemmer)
Britt Veronica Oroszko (83 stemmer)
Eva-Lill Wøien (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vibeke Billing
Knut Hartold
Wolfgang Leister
Knut Lynning
Ingvild Nesting
Britt Veronica Oroszko
Eva-Lill Wøien

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Leonardo Cancilleri (112 stemmer)
Angelo di Leo (107 stemmer)
Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd (112 stemmer)
Linda Reinholdtsen (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leonardo Cancilleri
Angelo di Leo
Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd
Linda Reinholdtsen

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian William Lund Jakobsen (127 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian William Lund Jakobsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Hovland (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjersti Hovland

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948225425
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 2. september kl. 20:00 til 5. september kl. 20:00. Et frivillig møte ble avholdt 2. september 2025 kl. 18.00 på Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15 B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 236.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **83**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår **Meike Joester** og **Wolfgang Leister** som protokollvitner som signerer protokollen digitalt etter at avstemmingen er avsluttet.

Forslag til vedtak:
Meike Joester og Wolfgang Leister er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **86**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **140**

Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 88
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

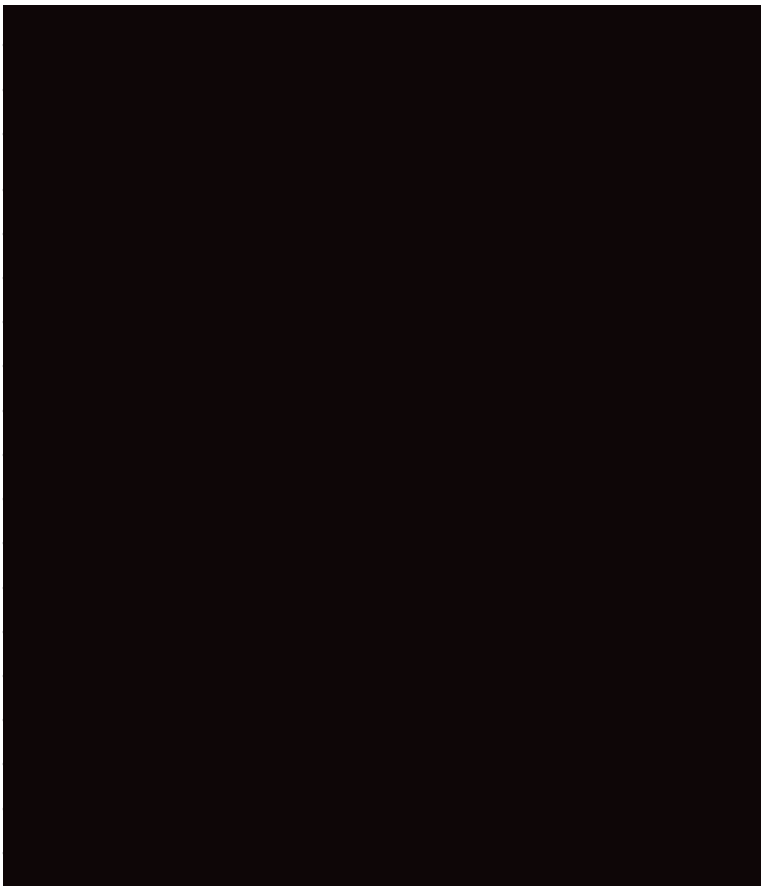
4. Behandling og avstemming over planlagt ventilasjons- og fasadeprosjekt (ca. 12 mill. kroner).

Fremmet av: Stian Mevik m/flere

Styret mottok 18. august 2025 krav om ekstraordinær generalforsamling fra mer enn 10 % av borettslagets andelseiere med krav om å stemme over behandling og avstemming over planlagt ventilasjons- og fasadeprosjekt (ca. 12 mill. kroner).

*Hvem fremmet saken - Forslagsstillerne er som følger:

- [redacted]



Styrets innstilling
Styret avviser forslaget.

Styret har fulgt loven og fattet et lovlig vedtak basert på styrets vedlikeholdsplikt/ansvar.

Styret i et borettslag kan bestemme over den daglige driften, vedlikehold av fellesarealer og bygninger, og gjennomføre vedtak fra generalforsamlingen. Styret var og er av den klare oppfatning at disse to tiltakene ligger innenfor styrets beslutningsrett noe som bekreftes av Advokatfirma Kvale. Styret engasjerte Kvale i juni 2025 for nettopp å få avklart dette forholdet.

Det er heller ikke lov å bestemme at fremtidige forslag må ha for eksempel 2/3 flertall for å bli vedtatt, med mindre loven eller vedtektene sier det. Hvilke saker som krever vanlig flertall, kvalifisert flertall eller enstemmighet, er fastsatt i loven og vedtektene. Forslaget begrenser dessuten styrets ansvar og myndighet på en måte som loven ikke tillater (se bilag 1).

Konsekvensen for borettslaget om forslagsstillers forslag blir vedtatt er at vedlikeholdsplikten ikke blir ivaretatt samt at entreprenør kan kreve erstatning ovenfor borettslaget. Styret vil også anføre at borettslaget kan bli holdt erstatningsansvarlig. Det gjelder både dersom kontraktsarbeidet blir forsinket (på grunn av forhold på borettslagets hånd, forsinket oppstart og/eller forsinket gjennomføring) og dersom tiltaket må avbestilles. Dette erstatningskravet kan borettslaget videreføre som regress mot de konkrete andelseierne som gjør at borettslaget settes i mislighold.

OM DU ER ENIG I STYRETS INNSTILLING OVER, MÅ DU STEMME IMOT FORSLAGET FRA FORSLAGSSTILLERNE NEDENFOR.

Forslag til vedtak: Forslagsstillerne foreslår: Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt ventilasjons- og fasadeprosjektet til ca. 12 millioner kroner skal gjennomføres. Prosjektet kan kun iverksettes dersom minst 2/3 av de avgitte stemmene er for, jf. borettslagsloven § 8-9. Dersom prosjektet ikke vedtas, kan det ikke fremmes på nytt uten at styret først dokumenterer: nødvendighet, kostnader per leilighet på kort og lang sikt (både engangskostnad og forventet levetid/vedlikehold), plan for finansiering (oppsparte midler, lån eller annet), vurdering av alternative løsninger med tilhørende kostnadsoverslag. Et slikt forslag kan kun behandles og eventuelt vedtas på fremtidig ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, med krav til 2/3 flertall.

Forslaget falt

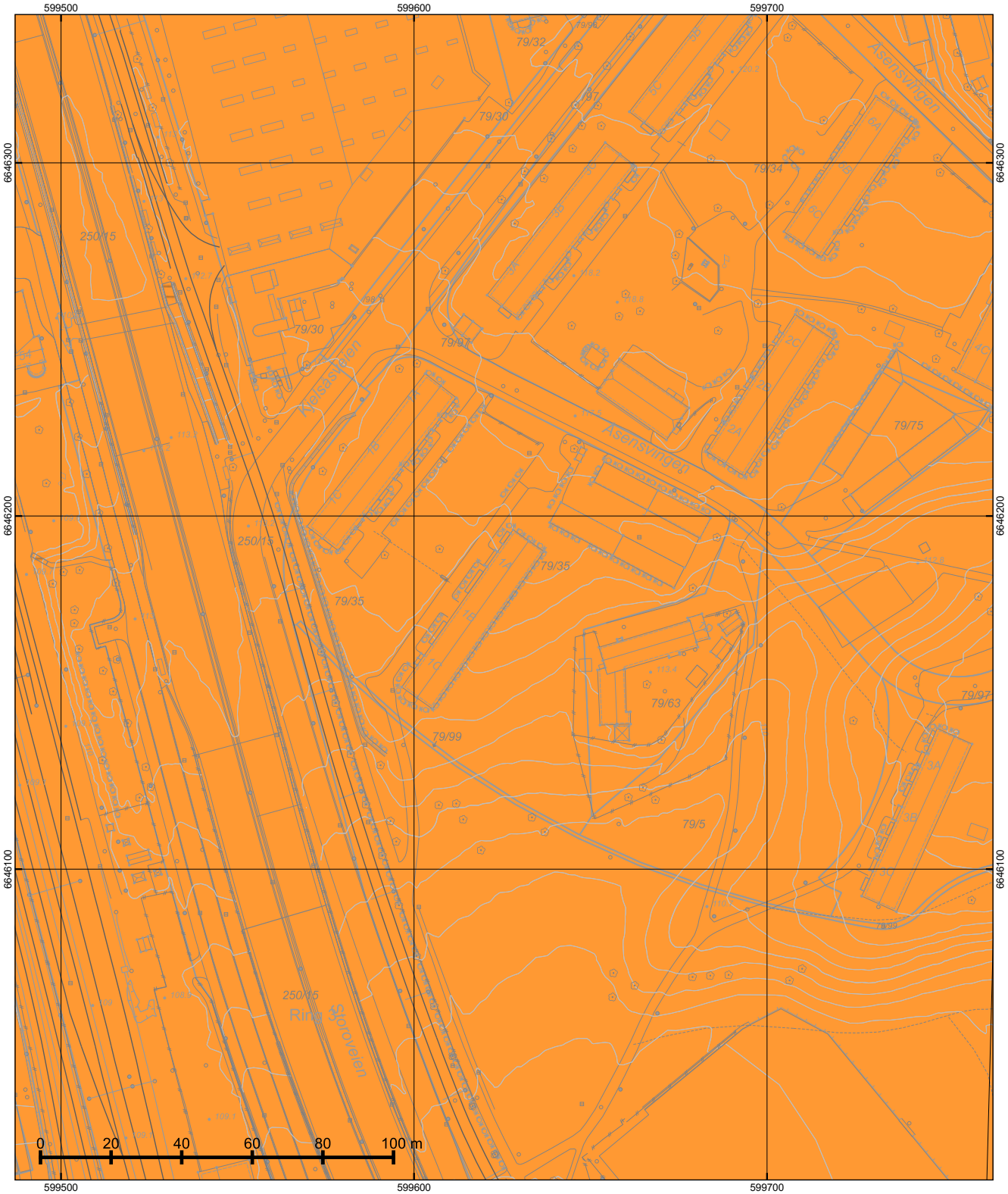
Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **121**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/
Møteleder

Meike Joester /s/
Protokollvitne

Wolfgang Leister /s/
Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

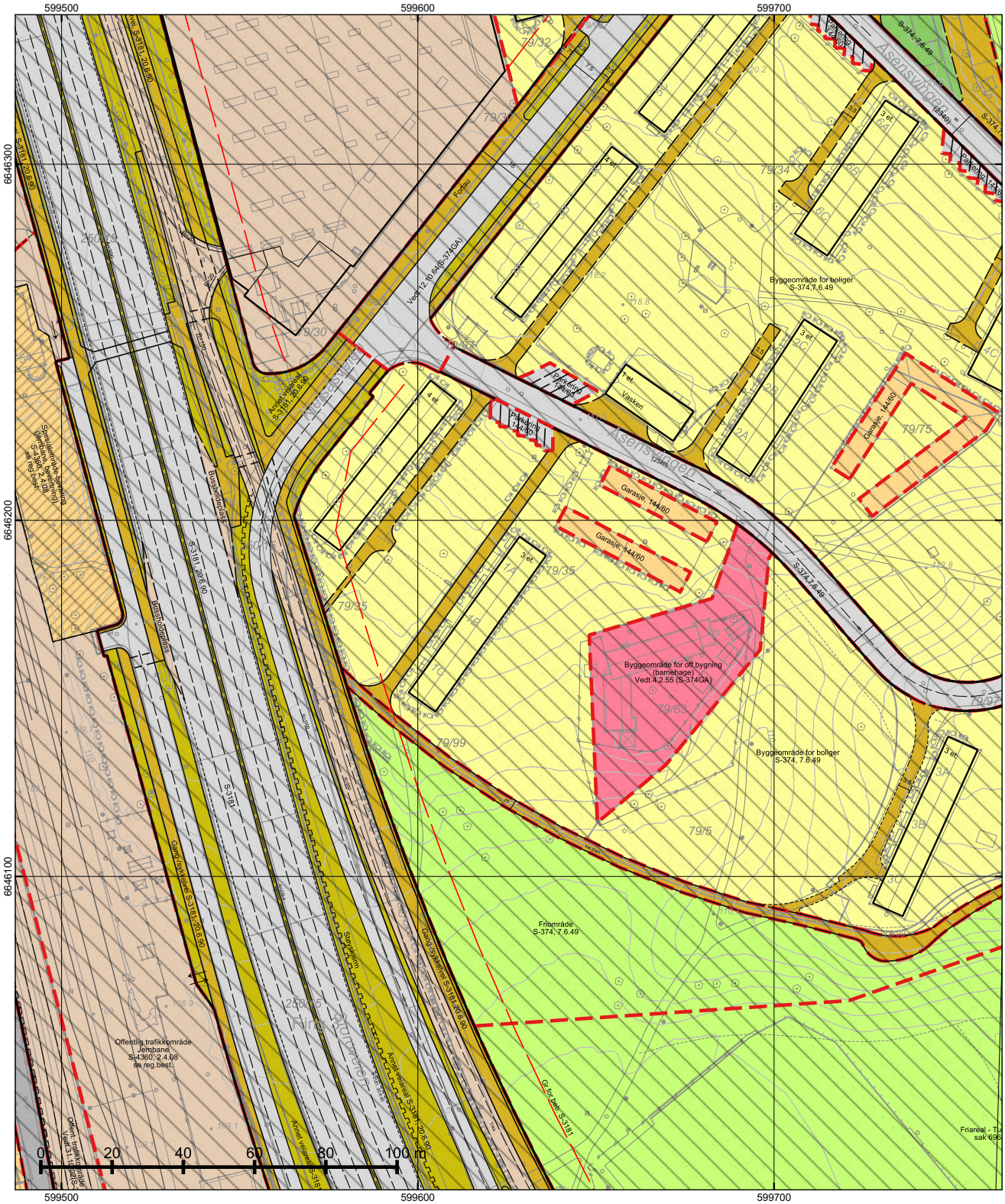
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157386/ 86532195
Deres ref.:
Adresse: Kjelsåsveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/35

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

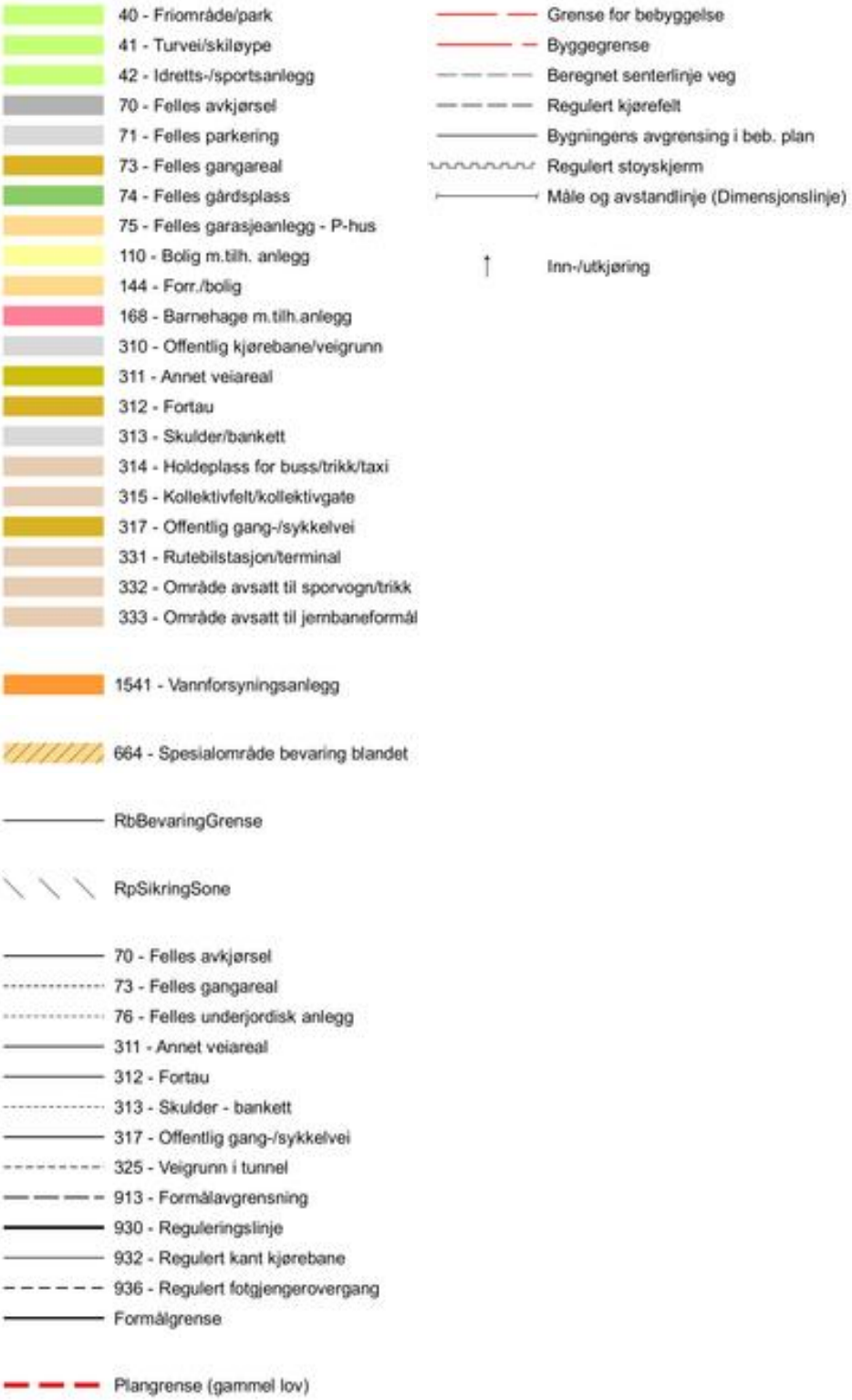
PlottID/Best.nr: 157386/ 86532195
Adresse: Kjelsåsveien 1
Gnr/Bnr: 79/35

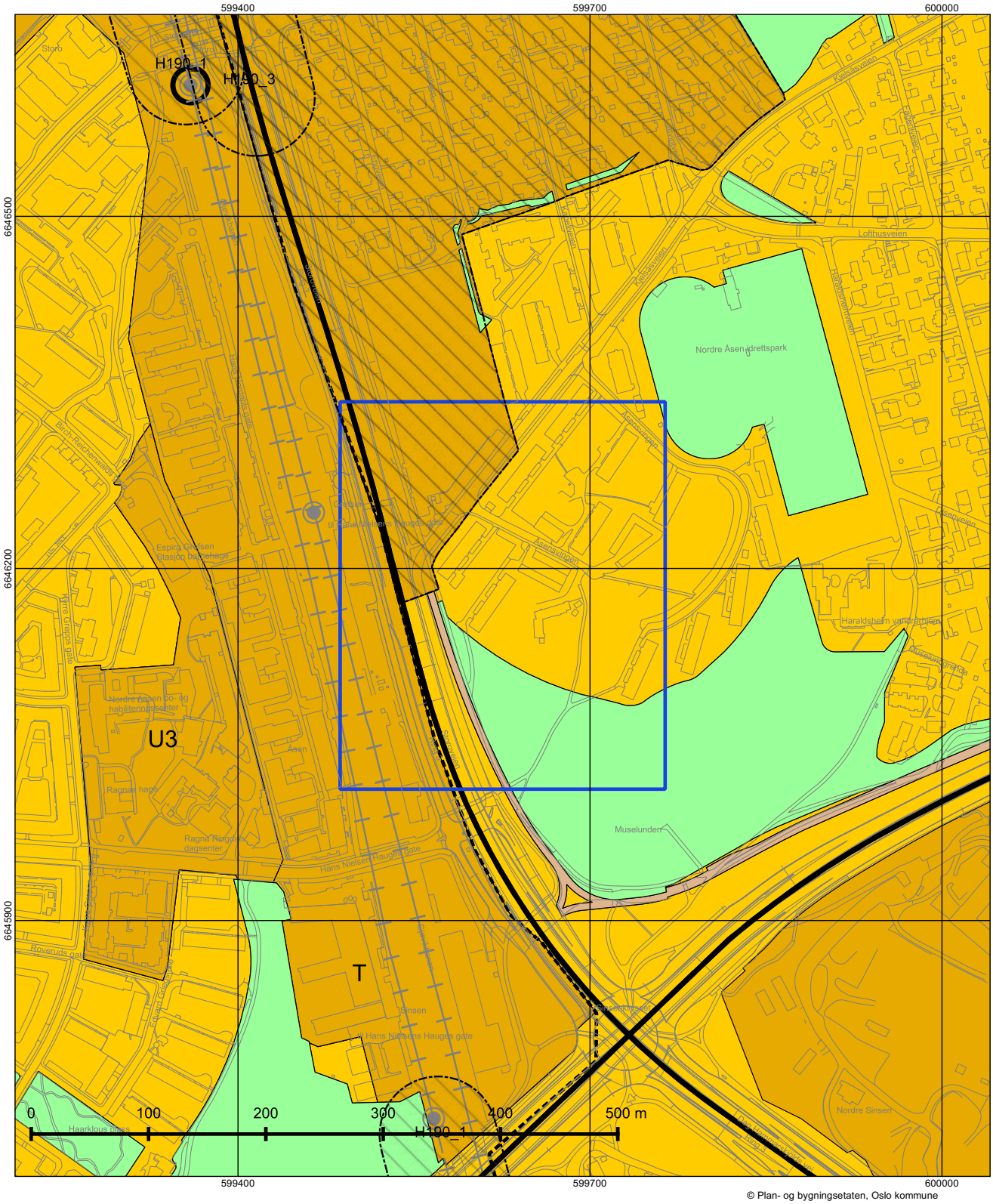
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157386/86532195
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

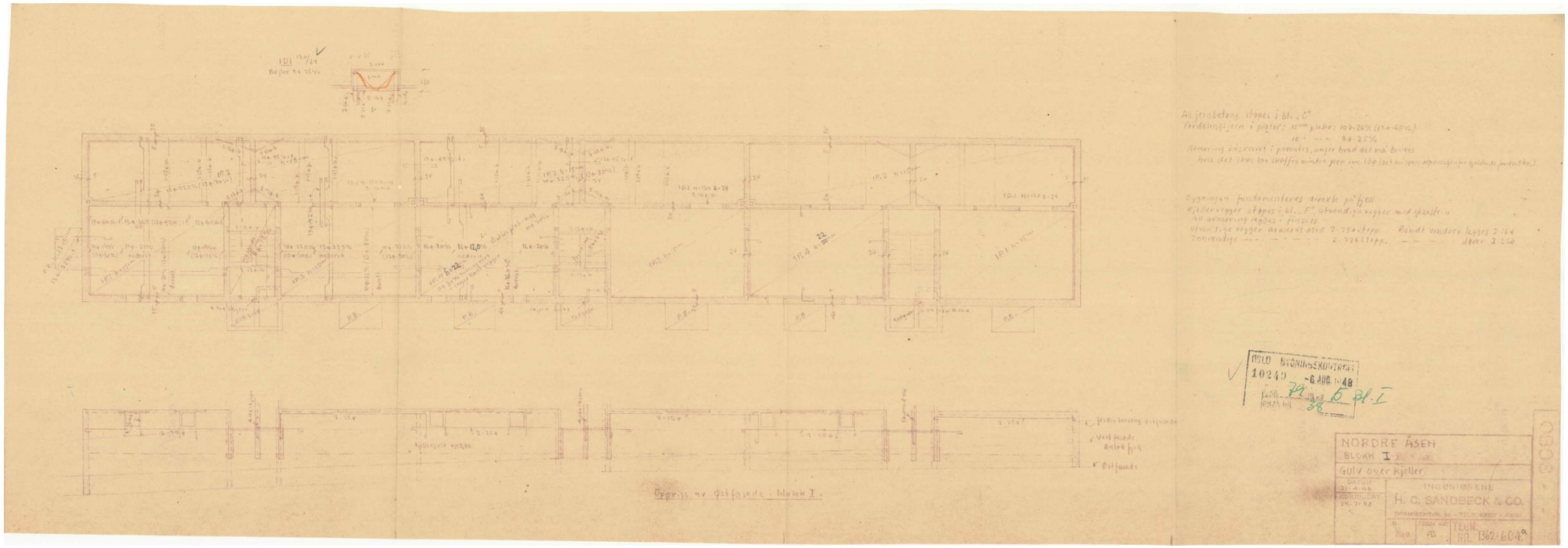
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

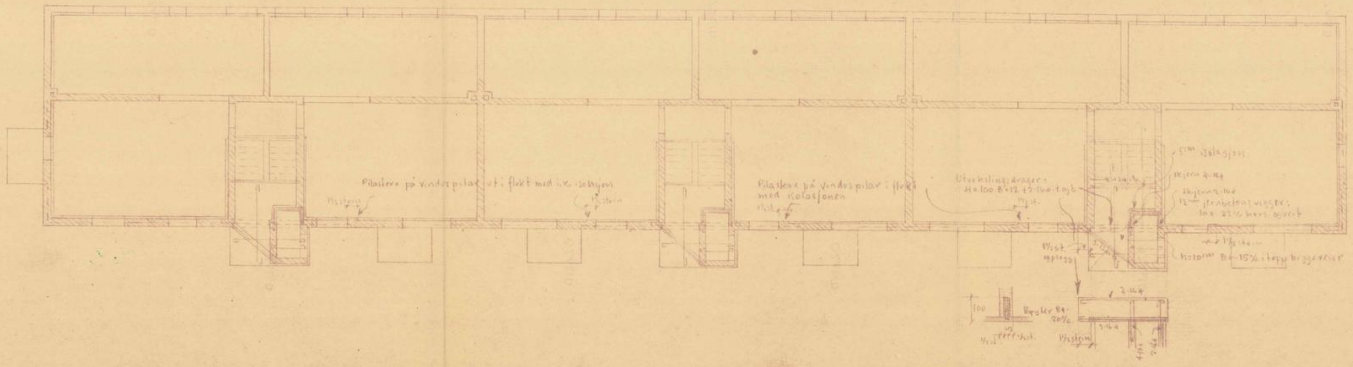
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




Oppriss av østfasade i blokk I.
NORDRE ÅSEN
BLOKK I
GULV over kjeller
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.
TEGN. NR. 1362-604a
OSLO BYGNINGSKONTORET
6 AUG 1948
6 bl. I



Gulv og vindusavdekninger som ovenfor gulv.
Anmerkninger

Alt bærende mur i 1. etasje mures i C-mørtel.

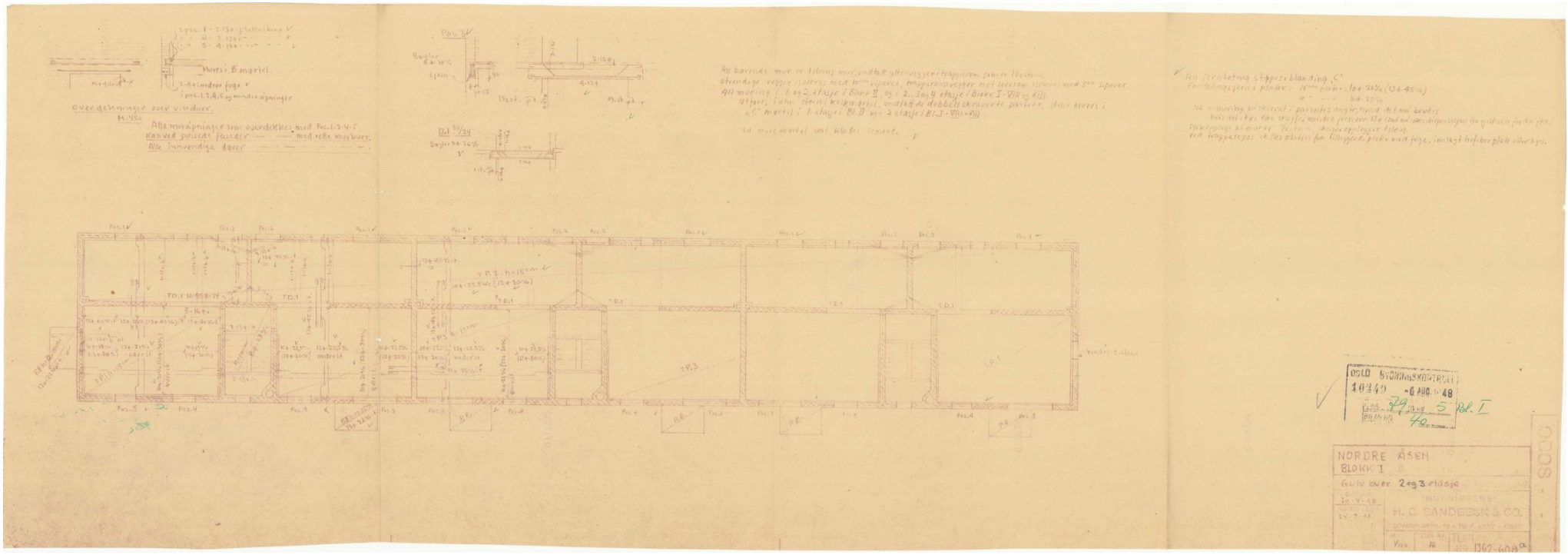
OSLO BYGNINGSMYNDIGHET
10340 6 AUG 48

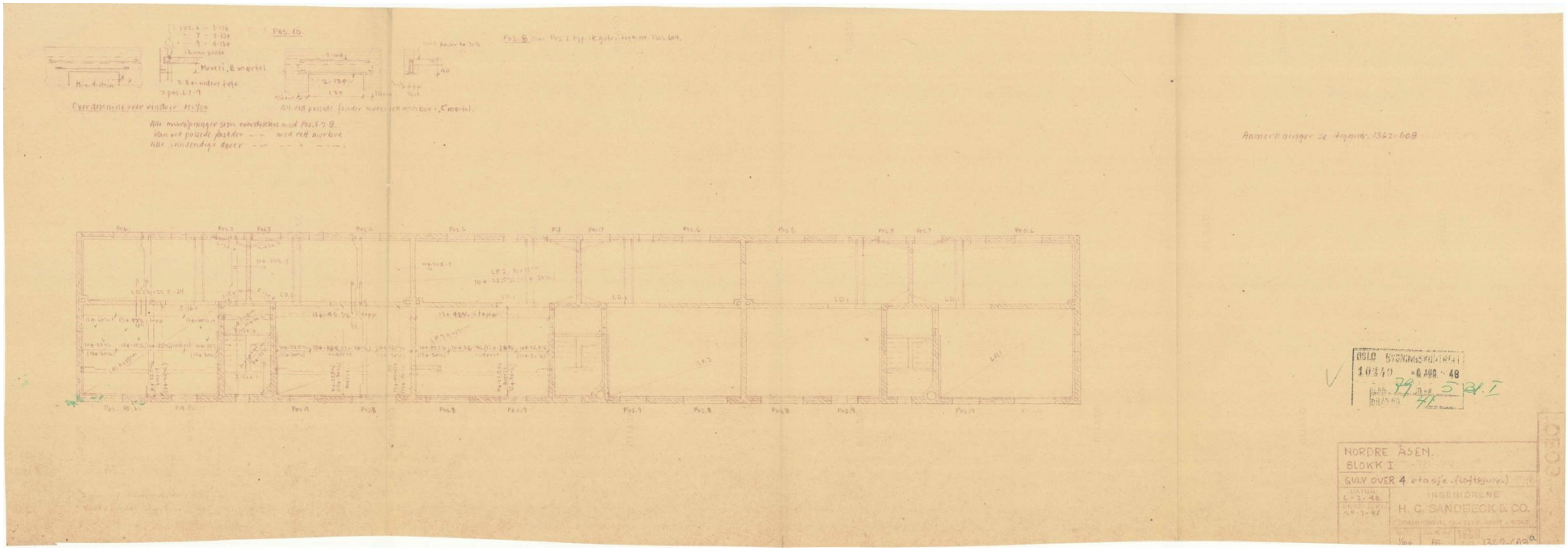
NORDRE ÅSEN
BLOKK I
Gulv over 1. etasje.

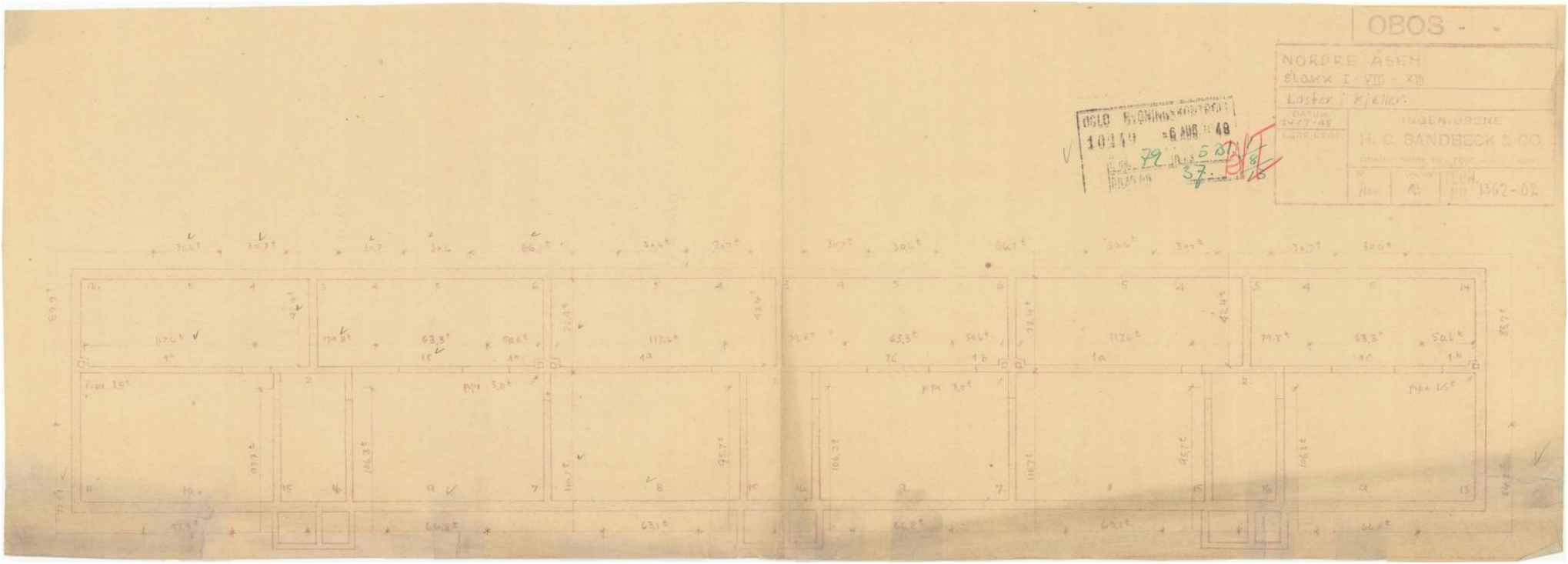
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.
OSTENSJØVN. 10 - TELF. 60237 - OSLO

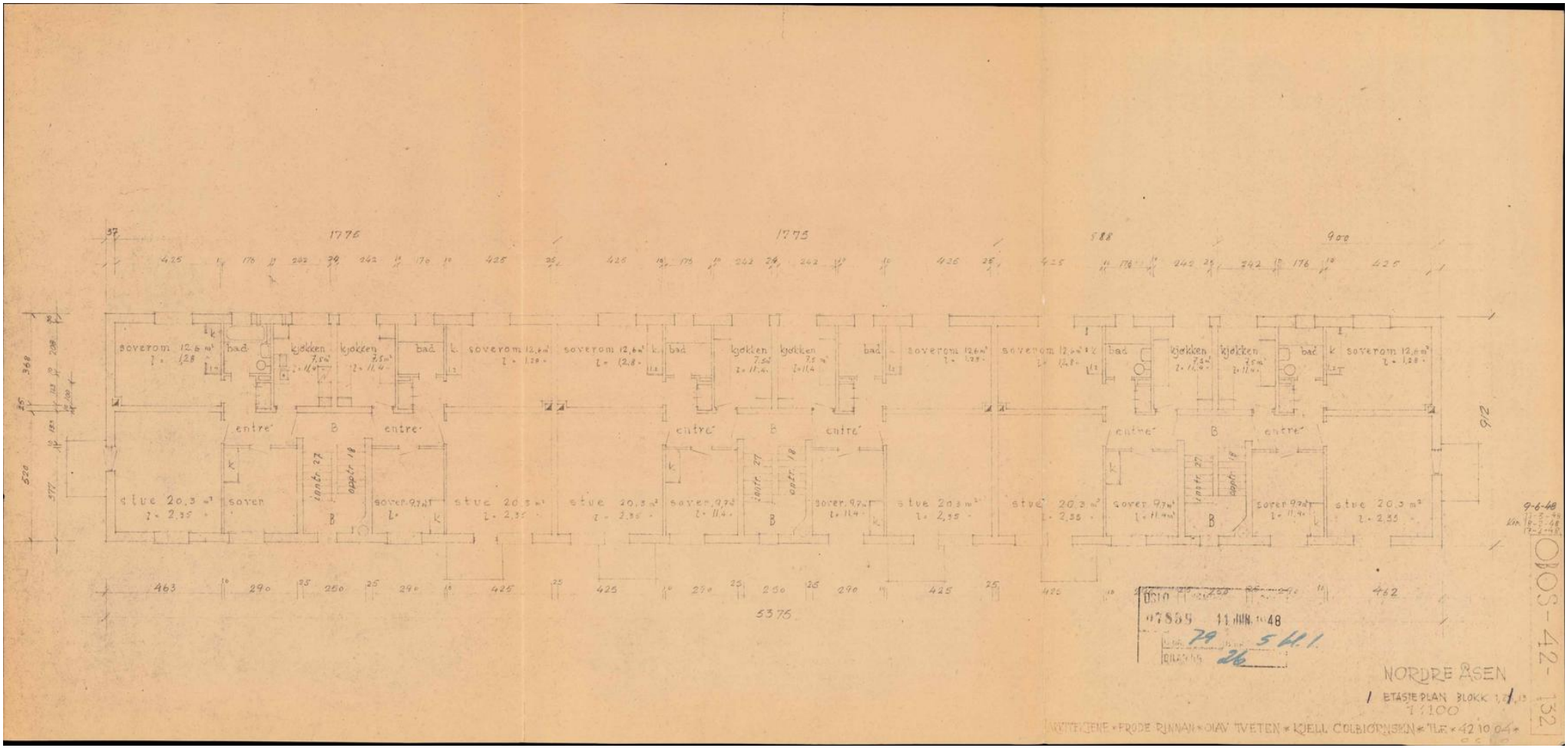
M. 1/20 | DATO AUG. 48 | TEGN. NR. 1362-607a

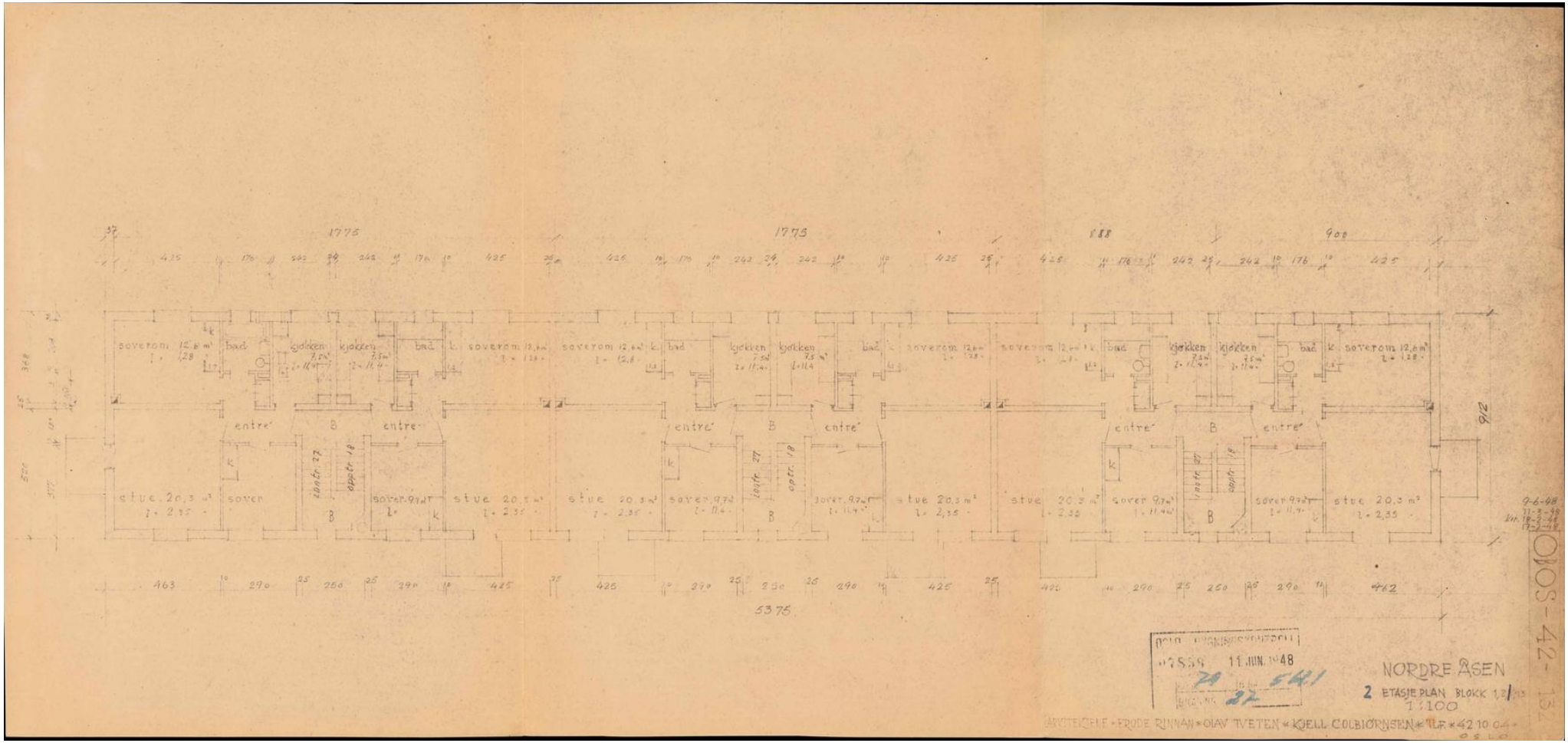
8080

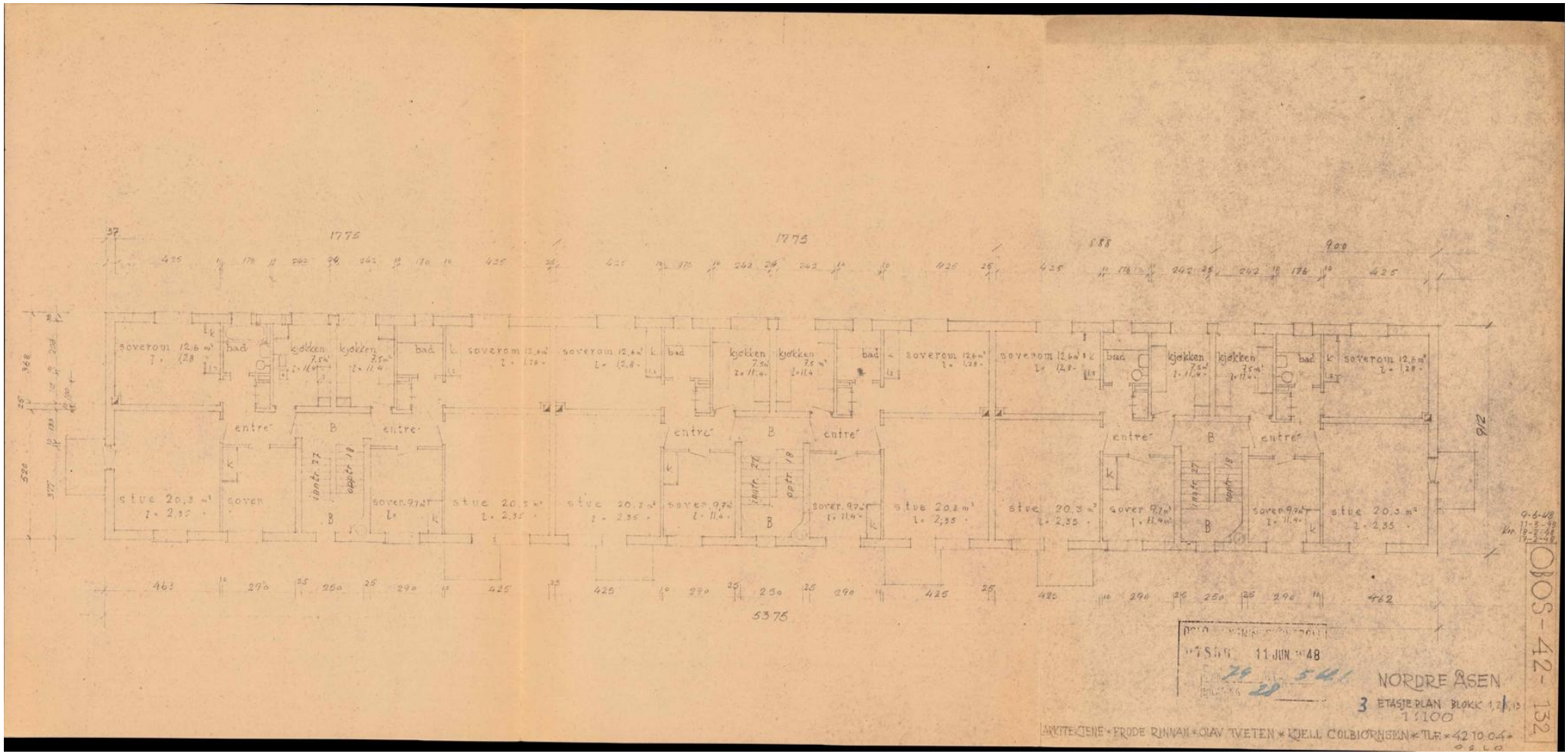

NORDRE ÅSEN
BLOKK I
Gulv over 2 og 3 etasje
H. C. SANDBECK & CO.
1369-609a
OSLO BYGNINGSKONTOR
10340
-6 AUG. 48
Bl. I

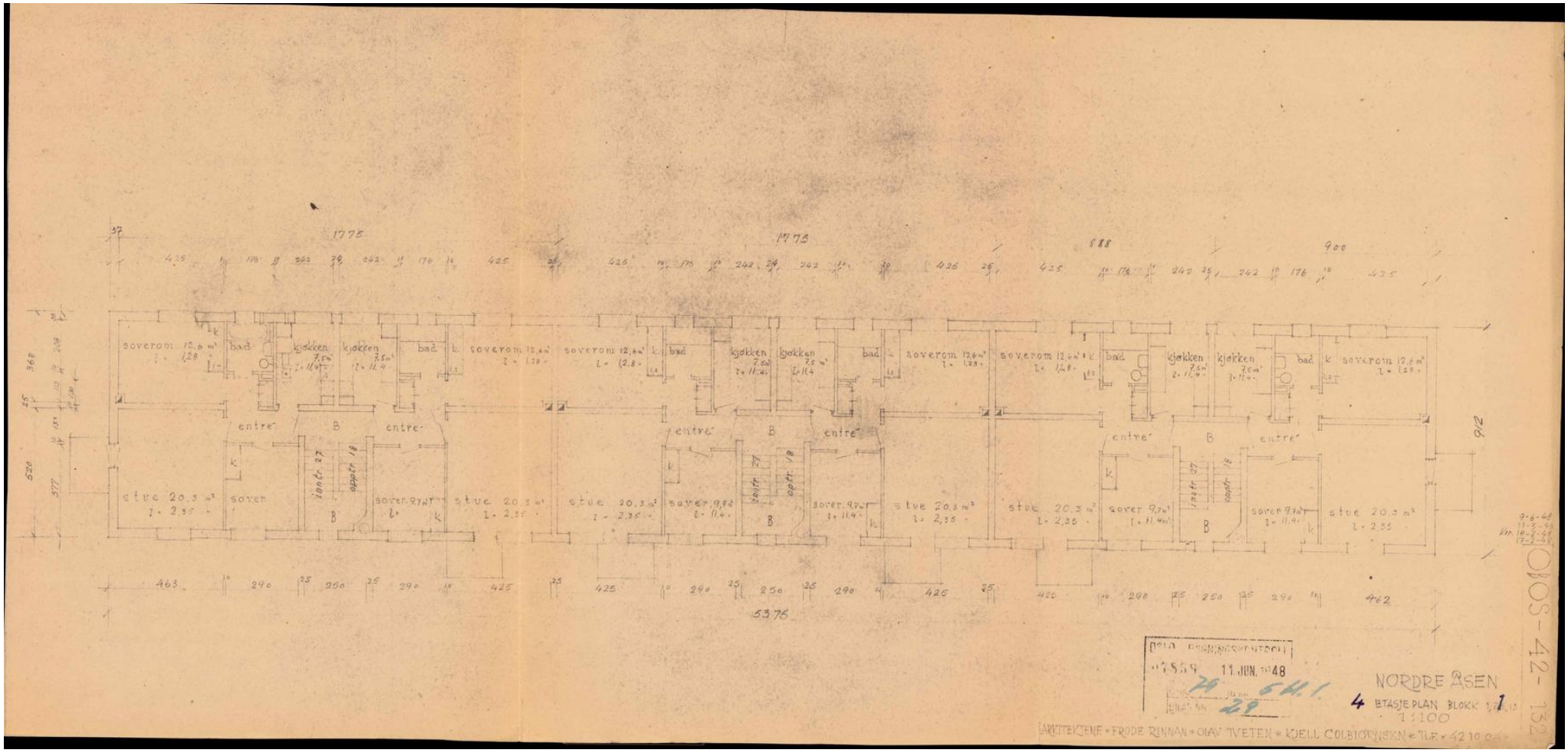

Pos. 10
Overdørsmur over vinduer
Alle murspringer som overdekkes med Pos. 6-7-9.
Pos. 8
Anmerkninger se tegning 1362-608
OSLO BYGNINGSVESEN
NORDRE ÅSEN.
BLOKK I
GULV OVER 4 etasje (loftsgulv)
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.

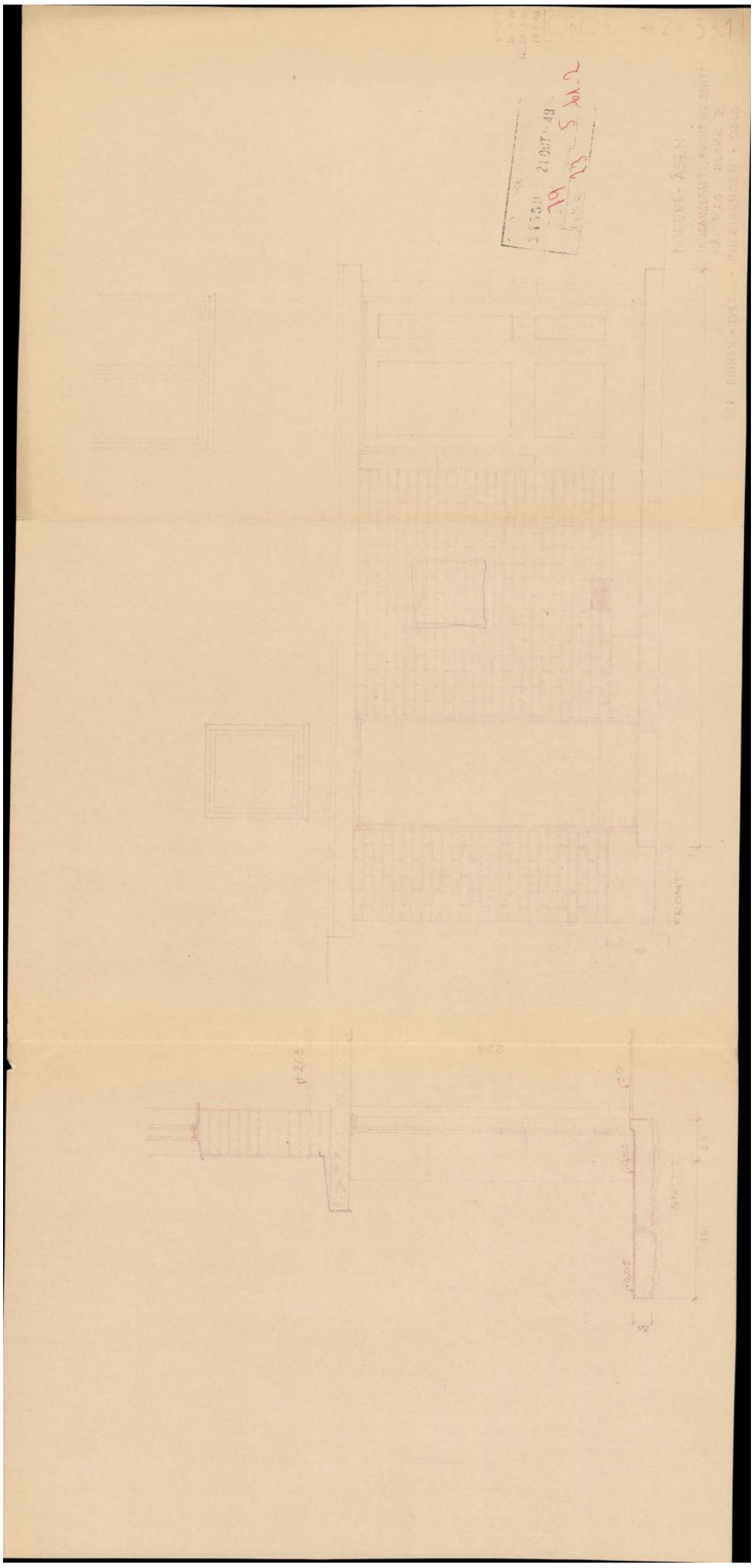

OBOS - -
NORDRE ASEN
BLOKK I - VIII - XII
Kjellere
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO
OSLO STADSARKIVET
10919
6 AUG 48

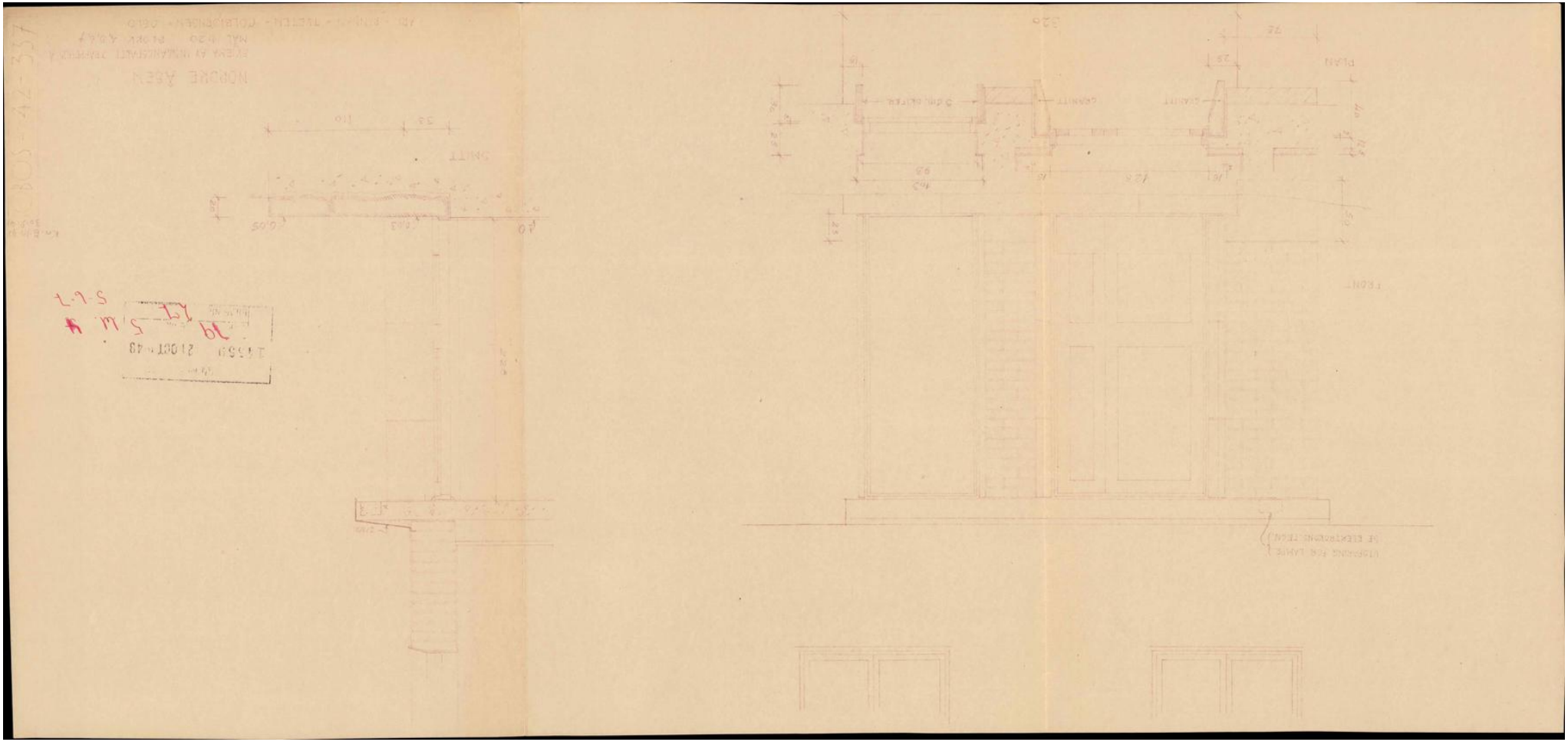

soverom 12,6 m²
bad
kjøkken 7,5 m²
entre
B
stue 20,3 m²
soven
sover 9,7 m²
NORDRE ÅSEN
1 ETASJE PLAN BLOKK 1, 11, 13
1:100
OSLO - 42 - 132


soverom 12,6 m²
bad
kjøkken
entre
B
stue 20,3 m²
sover
sover 9,7 m²
5375
NORDRE ÅSEN
2 ETASJE PLAN BLOKK 1,2
1:100
OSLO - 42 - 13


soverom 12,6 m²
bad
kjøkken 7,5 m²
entre
B
stue 20,3 m²
l. 2,35
sover 9,7 m²
l. 11,4
1775
5375
NORDRE ÅSEN
3 ETASJE PLAN BLOKK 1,2,
1:100
ARKITEKTENE FRODE RINNAN * OLAV TVETEN * KJELL COLBJØRNSEN * TLF. 42 10 04
OBOS-42-132


1775
1775
888
900
soverom 12,6 m² L = 1,28
bad
kjøkken 7,5 m² L = 11,4
entre
B
stue 20,3 m² L = 2,35
sover
sover 9,7 m² L = 11,4
463
290
250
425
462
5376
OSLO
11 JUN 1948
NORDRE ÅSEN
4 ETASJE PLAN BLOKK 1
1:100
ARKITEKTENE FRODE RINNAN OLAV TVETEN KJELL COLBJØRNSEN TLF 42 10 0
OIOS-42-132





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 311/1949

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 2o. mars 1948 anmeldte byggearbeid nemlig: våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 79 br.nr. 5, blokk 1. Nordre Åsen.

Tomt nr. vei nr.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag.

Anmelder: arkitektene Tinnan, Tveten og Colbjørnsen.

Ansvarshavende: Murmester Ola Nafstad.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 8/9. 1953 var der ikke noe lovstridig å bemerke ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 23/10.1953 vann- og kloakkvesenet 16/10.1953.

Feiervesenet 7/2.1950 ~~Heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter Regulativet~~

Oslo, bygningskontrollen den 10. november 1953.

Thor Bjørnset

Thor Bjørnset,
i Nordre distrikt. Akeravd.

BYGNINGSINSPEKTØR.

Skjema B. 23.

DET KONGELIGE FORSYNINGS- OG GJENREISNINGSDEPARTEMENT
Jnr. 3239/48 B.
HPF/ATh.

OSLO og AKERSHUS FYLKER
Inn. 005158
1948

Hr. fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Dispensasjon fra bygningsloven for hus på gnr.79, bnr.5, blokkene 1, 8 og 13, Nordre Åsen, Oslo.

Brev hit 19. juli 1948.

I henhold til § 7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 meddeles dispensasjon fra § 87 i bygningsloven for oppføring av blokk 1, 8 og 13 på ovennevnte eiendom. gesims av tre

Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt søknad og tegninger på de vilkår som er fastsatt av brannsjefen i Oslo.

Dette bes vedkommende gjort kjent med.

./. En gjenpart av dette brevet legges ved.

O s l o, den 4 august 1948
Etter fullmakt:

E. Bryhn.
fung.

KOMMUNIKASJONS-RÅDMANNEN
2109 11. AUG. 1948

4/9/62

H.P.Faller.
H.P.Faller.

Jnr. 5158/48
Sendes herr kommunikasjonsrådmannen i Oslo til underretning.
Oslo og Akershus fylker, den 7. august 1948

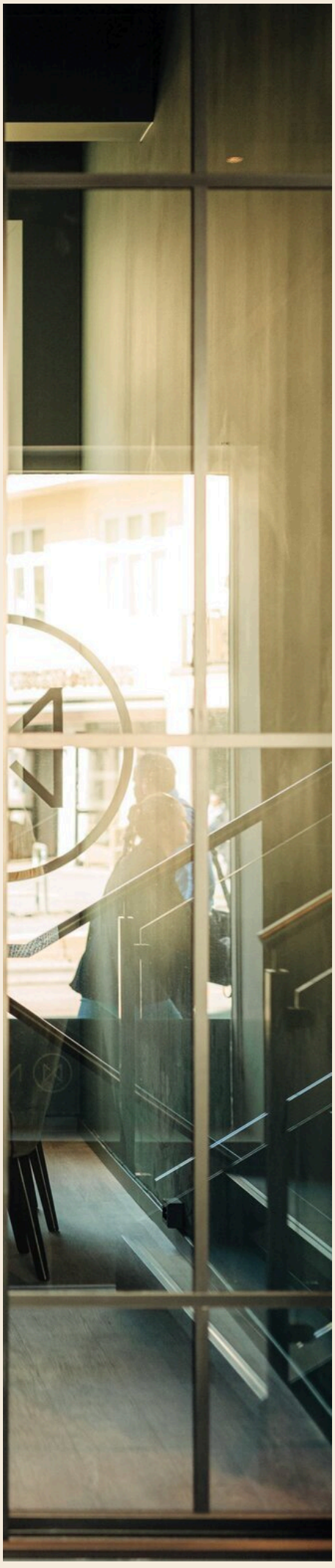
Olav Arvesen
fylkeskontorsjef

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0239/23

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjelsåsveien 1B 0488 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 35 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489