

 NORDVIK

Åsensvingen 6A

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Åsensvingen 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
30	Egenerklæringsskjema
37	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Meget lekker og velholdt 3-roms
toppleil | Lekker baderom fra '21 |
Barnevennlig og attraktiv beliggenhet |
Balkong

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	9 149,-
Totalpris	6 607 576,-
Fellesgjeld	98 427,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 910,-
BRA-i	69 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1951
Eierform	Andel

Kort fortalt

Ole Kristian Isdahl & Nordvik Ullevål har gleden av å presentere Åsensvingen 6A. En lys og lekker 3-roms andelsleilighet som ligger i toppetasjen med masse grøntarealer rett uten for døren. Leiligheten inneholder entre, renvert bad i '21 med opplegg for vaskemaskin, separat kjøkken, luftig stue med utgang til balkong og to soverom. I tillegg medfølger tre boder.

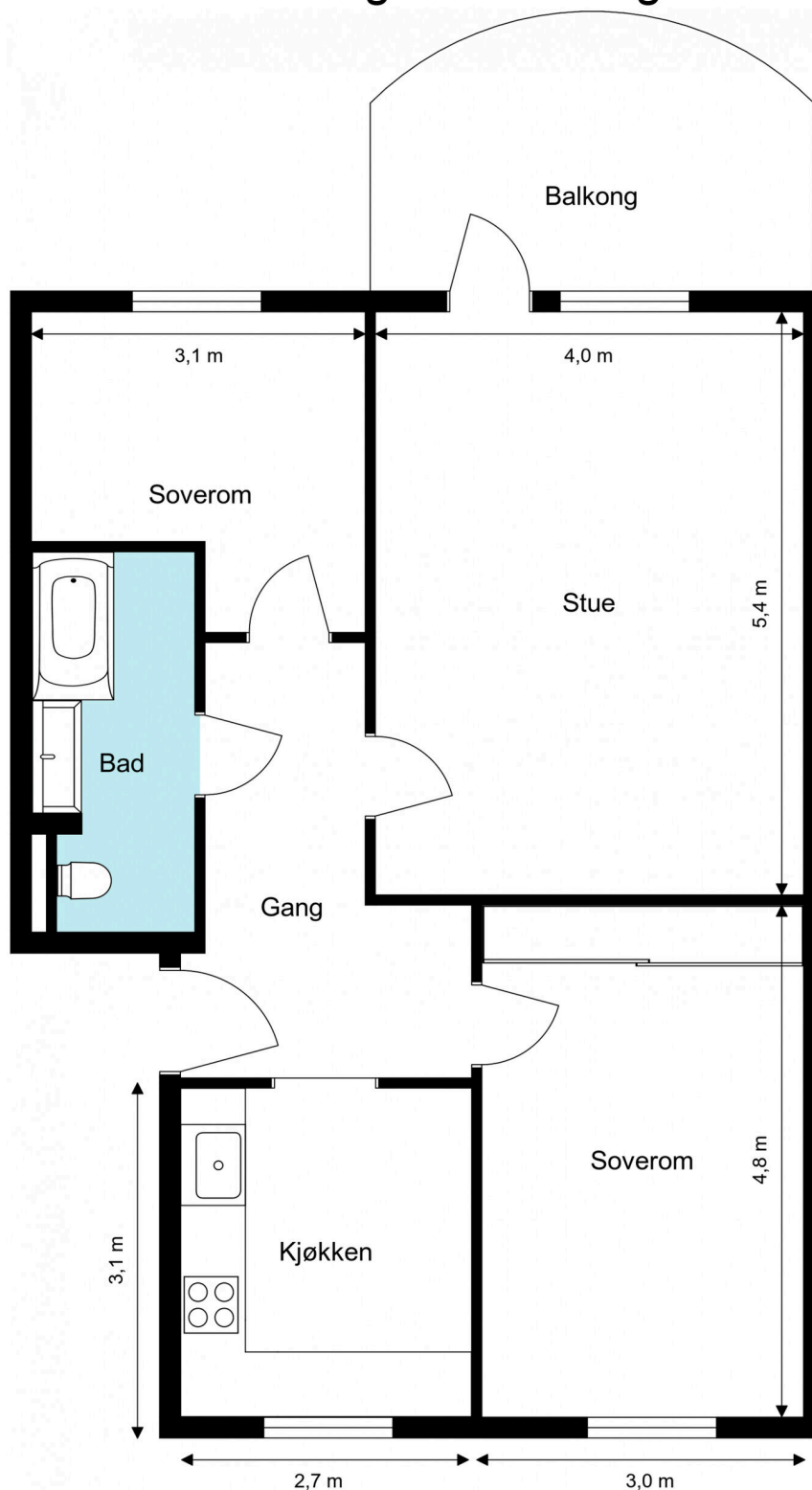
Leiligheten ligger i et svært attraktivt, veletablert og barnevennlig område på Grefsen. Rolig og barnevennlig, med nærhet til både marka og sentrum.

Kort om eiendommen:

- Pent bad renvert i 2021
- Moderne kjøkken oppgradert i 2018
- Gode rekreasjonsmuligheter med Muselunden og Skeidbanen som "nærmeste" nabo
- Ingen dokumentavgift
- Internett og kabel-tv inkludert felleskostnadene
- Vinduer byttet i regi av borettslaget i 2023

HUUN PROSJEKT

Åsensvingen 6A - 3.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

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
23-0100/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsensvingen 6A, 0488 OSLO
Gnr 79, bnr 34 i Oslo kommune
Andelsnr 255 i Nordre Åsen Borettslag, org.nr.
948225425

Selgere
Simen Eid Nielsen
Maria Fosby

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
98 427,- (Andel av fellesgjeld)

6 598 427,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 607 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
6 617 076,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1951

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerboder på hhv ca 8kvm og 1,4kvm
Total BRA: 10 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca 10kvm
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Innhold
Boligen ligger i 3. etasje og inneholder: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad og gang.
Det medfølger to boder i kjeller.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- 6.3 Ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrig standard:

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 2,5m generelt og ca 236cm på bad.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

- Overflate vegger og himling:

Pent flislagt bad totalrenovert i 2021 av Bademiljø Eiendom AS. Tidligere WC og bad ble slått sammen og utvidet inn mot soverom. Badet inneholder servant med skuffer (merke Dansani), innfliset badekar med dusjgarnityr, speilskap med intergrert lyslist, vaskemaskin i egen nisje og vegghengt toalett. Slett malt himling med innfelte dimbare spotter.

- Overflate gulv:

Pent flislagt gulv med innfelt flis i sluk midt på gulv. Fall er kontrollert med krysslaser. Lokalt fall rundt sluk. Ledefall på gulvet forøvrig. Avløpsvann fra dusj og badekar ledes direkte via avløpsrør til sluk. Slukets funksjon blir da primært en lekkasjesikring, da det ikke dusjes direkte på gulv.

- Membran, tettesjiktet og sluk:

Det er fremvist dokumentasjon fra renovering av bad utført av Bademiljø Eiendom AS i 2021. Her fremkommer det smøremembran på vegg og banemembran på gulv. Arbeidene virker å være fagmessig utført og godt dokumentert.

KJØKKEN

Pent og moderne kjøkken med glatte mørke fronter fra 2018. Laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og spotter i tak. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

ANDRE ROM

Originalt tregulv på soverom og kjøkken, parkett i stue (slipt i 2025) og flislagt gang. Malte betongvegger som leilighetsskillevegger og gipsvegger forøvrig.

UTVENDIG

- Vinduer og ytterdører:

Nye vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass og trekarmen byttet i regi av borettslaget i 2023. Ytterdør av trefiner med lydklasse 35dB og brannklasse B-30.

- Balkonger, verandaer og lignende:

Romslig balkong på ca 8m² med utgang fra stue. Rekkverk er målt til 96cm. Dette var tilfredsstillende på oppføringstidspunktet, men det opplyses om at dagens

krav er 100cm.

VVS

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Røranlegg til bad ble skiftet til rør-i-rør anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Arbeidene er utført av Bademiljø Eiendom AS og er godt dokumentert. Forøvrig består VVS anlegget av forkrummede vannrør og plastrørsystem, anlegget er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Fordelerskap lokalisert i skap utenfor bad. Det er drenering for synliggjøring av lekkasje med utløp inn til bad. Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

- Varmtvannsbereder:

143liters Høiax varmtvannstank fra 2021 plassert i skap under kjøkkenbenk. Generelt anbefales bereder plassert på rom med sluk. Men det er installert waterguard med automatisk vannstenging og plassering ansees dermed som tilfredsstillende. Bereder er fast tilkoblet el-punkt.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:

Sikringskap med nyere automatssikringer er plassert i felles korridor. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med kursfortegnelse. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektriske arbeider utført ifbm renovering av bad i 2021. Arbeidene ble utført av Elektro-Miljø AS. Da deler av anlegget er av eldre karakter, må det påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.

Parkering

Borettslaget har 166 parkeringsplasser og 92 garasjer fordelt på 5 felt som leies ut etter ventelister, ellers gateparkering etter stedets regler. Det er også 6 stk. kommunale ladestasjoner til elbil rett utenfor døren.

Ønske om å leie/si opp parkeringsplass i borettslaget gjøres skriftlig til styret. Garasje plasser 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.

Ved tildeling av garasje betales et depositum på kr. 16.000.- for garasjen, samt en eierskifteavgift på kr. 500.- Kjøpesummen tilbakebetales ved oppsigelse. Leie betales forskuddsvis direkte til garasjelaget og er for tiden 135,- per måned. Ved tildeling av garasje mister en eventuell biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger

Modernisering gjort av tidligere og nåværende eier:

- Nye lufteventiler i stov og soverom i 2026

- Slipt gulv i 2024.

- Malt enkelte vegger og lister i stue og stort soverom i 2024.

- Vinduer og balkongdør byttet i regi av borettslaget i

2023.

- Montert plisségardiner
- De fleste overflater malt i 2023.
- Kjøkken oppgradert i 2022.
- Bad og WC slått sammen til stort bad i 2021.
- Ny varmtvannsbereider 2021.
- De fleste vegger og himlinger sparklet og malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Bademijø
Eiendom, Totalreovering bad mai 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademijø
Eiendom, Totalreovering bad mai 2021

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

Ja

Beskriv: Mangelfullt fall til sluk ved sprutvann fra dusj/badekar. Brukt nal til å sikre at vann renner til sluket

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

Nei

Eventuell kommentar: Spregningsarbeider under blokkene ifb ny vannforsyning for Oslo.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra salg Januar 2024

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? Takst fra salg Januar 2024

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

Ja

Beskriv: Det skal males balkonger og fasader i Mai, samt endring i avtaler på bredbånd og TV. fellesutgift blir 10 kr billigere per måned

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Bygård på 3 etasjer pluss kjeller og loft fra 1951.

Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger. Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med teglstein. Saltak i trekonstruksjon teknet med plater/stein.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler på badegulv.
- Vedovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om en strømkostnad på ca 15.300,- for nettleie og forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 910,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, løpende mindre vedlikehold i borettslaget samt renter og nedbetaling av andel fellesgjeld.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Kr 4 469,39,- Felleskostnader
Kr 441,- TV- og internettavtale

Totalt pr. d.d. kr 4 910,- pr. md.

Posten TV og internett reduseres med 11kr, til 430,- fra 01.06.26

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 511 284,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 045 136,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia inkludert i felleskostnadene. 1000 mbit/s i hastighet.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 313 andelsleiligheter. I tillegg kommer en tjenesteleilighet. Nordre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948225425, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

- Informasjon fra styret -

Det er vedtatt at alle malbare flater og balkonger i borettslagets skal males. Disse to tiltakene har samlet budsjett på kr 12 000 000 hvor kr 8 000 000 lånefinansieres.

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

Forretningsfører

Obos BBL - Deleie

Forkjøpsrett

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 98 427,-pr. 20.04.2026

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207670014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 9 950 544,-
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 18 635 903,-
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 33 850,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 731 474. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 264 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold i borettslaget er søknadspliktig og kan kun tillates etter godkjent søknad til styret. 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".

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91789505

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 642 kvm (Eiertomt)
Velstelte fellesarealer, asfalterte internveier som adkomst til bebyggelsen og regnes som skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område. Det er lekeplasser og sittegrupper på fellesarealene.
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeareal og sykkelparkering.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde 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.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man 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.

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

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 utekonsert i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. 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 fiske. 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.

Offentlig kommunikasjon

Tog, Gjøvikbanen, Grefsen stasjon.

Både trikk 17 og 18 går fra Grefsen stasjon. Buss 23 og 24 går også fra bussholdeplass Grefsen stasjon. Buss 56 går fra holdeplass Nordre Åsen

Skoler og barnehager

Barnehager som er nærliggende er Nordre Åsen kanvas-barnehage, Best barnehage, Disengrenda barnehage.

Boligen sogner til Disen skole, elever som studerer der går videre til Morellbakken ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest - våningshus - 1953.

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

Boligen ligger i et område

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 borettslaget 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 meglers, 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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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 salgsopp-gaven, 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 budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsopp-gaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsme-gling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B

0855 Oslo

Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

Åsensvingen 6A

Nabolaget Disen - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	12 min 🚶 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 🚶 1.9 km
Kuben videregående skole	6 min 🚶

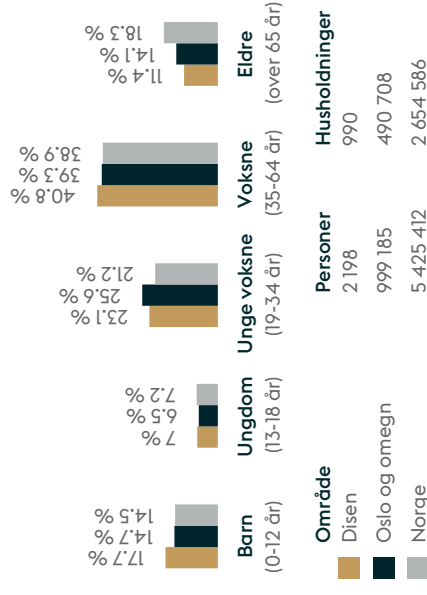
Offentlig transport

Grefsen stasjon Linje FB3, 23, 24	3 min 🚶 0.3 km
Grefsen stasjon Linje 12, 17, 18	4 min 🚶 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 🚶 0.4 km
Storo Linje 4, 5	9 min 🚶 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 4.5 km

Barnehager

Nordre Åsen Kanvas-barnehage (...) 40 barn	2 min 🚶 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage ... 63 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk
Åsensvingen 6a
0488 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 29/04/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Simen Eid Nielsen og Maria Dahl Fosby
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	255
Byggeår:	1951
Tomt:	felles eiet 15 600 m ²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Simen Eid Nielsen
Befaringsdato:	23.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeareal og sykkelparkering.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård på 3 etasjer pluss kjeller og loft fra 1951.

Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.

Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med teglstein. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Praktisk og velholdt 3-roms sentralt og attraktivt beliggende på Grefsen.

De fleste overflater ble malt i 2023. Originalt tregulv på soverom og kjøkken, parkett i stue og nyere flis på gulv i gang.

Tidsriktig kjøkken fra 2018, bad totalrenovert og utvidet i 2021.

Oppgraderinger utført av fagkyndige og godt dokumentert.

Romslig lagringsplass med 3 boder.

Leiligheten fremstår som velholdt med moderat brukslitasje i forhold til alder.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner i stue, soverom og kjøkken

Elektrisk gulvvarme på bad og i gang.

Peis i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:

Røykvarslere og håndholdt brannslukkingsapparat i leiligheten.

BOD og PARKERING:

Leiligheten disponerer 3 boder. En på loft med gulvareal på ca 10m² (tak skrår ned til gulv), 2 boder i kjeller på henholdsvis 1,6m² og 8m². I tillegg finnes det felles sykkelbod i kjeller og felles vaskeri i ekstern bygning for borettslagets beboere.

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i garasje og biloppstillingsplasser utvendig. Noe ventetid på garasjeplasser. Forøvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

-Opplysninger fra selger

-Propcloud

-Boligmappa.no

-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 2,5m generelt og ca 236cm på bad.

Boligen fremstår med normal brukslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2021:

- Totalrenovering av bad
- Ny varmtvannsbereder
- Flislegging av gulv i gang med varmekabler
- Endret planløsning ved å slå sammen bad og WC, samt utvidelse mot soverom.
- Supplert nye stikkontakter.

2023:

- Alle vinduer og balkongdør skiftet i regi av borettslaget
- Montert plissegardiner.
- Nytt dekke på balkong

2025-2026:

- Malt noen vegger
- Slipt parkett

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje	69	0	0	8
Bod i kjeller	0	10	0	0
Bod på loft	0	4	0	0
SUM BYGNING	69	14	0	8
SUM BRA	83			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, 2 soveorm, gang og bad.

BRA-e:

Boder i kjeller og på loft

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 1,6m² og 8m², samt en bod på loft med gulvareal på ca 10m² (4m² medtatt i tabell over, da noe areal utgår pga for lav takhøyde).

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN


Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

29/04/2026



Christopher Huun

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt bad totalrenovert i 2021 av Bademiljø Eiendom AS.
Tidligere WC og bad ble slått sammen og utvidet inn mot soverom.

Badet inneholder servant med skuffer (merke Dansani), innfliset badekar med dusjgarnityr, speilskap med intergrert lyslist, vaskemaskin i egen nisje og vegghengt toalett. Slett malt himling med innfelte dimbare spotter.

Avtrekksventil med naturlig avtrekk ved over toalett, tilluft via spalte under dør. Det anbefales mekanisk avtrekk for å sikre god luftutskifting. Det bemerkes også at avtrekk er på motsatt side av badekar/dusj noe som fører til tregere utskifting av fuktig luft.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv med innfelt flis i sluk midt på gulv.

Registrert noe smuss i fuger. Antas å kunne vaske bort med kraftvask.

Fall er kontrollert med krysslaser. Lokalt fall rundt sluk. Ledefall på gulvet forøvrig. Avløpsvann fra dusj og badekar ledes direkte via avløpsrør til sluk. Slukets funksjon blir da primært en lekkasjesikring, da det ikke dusjes direkte på gulv. Det bemerkes likevel at det ble registrert noe svakt fall ved sluk, spesielt mot vegg. Selger opplyser at sprutvann fra dusj kan bli liggende på gulv før det tørker opp/ renner til sluk.

Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til 3-10mm. I tillegg terskel på ca 20mm. Membran var synlig klemt opp bak terskel og høydeforskjell er dermed tilstrekkelig i forhold til dagens krav.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er fremvist dokumentasjon fra renovering av bad utført Bademiljø Eiendom AS i 2021. Her fremkommer det smøremembran på vegg og banemembran på gulv. Arbeidene virker å være fagmessig utført og godt dokumentert.

Det er ikke mulig å kontrollere membran uten destruktive tiltak, men normal levetid er 10-20 år på membran, slik at denne bør være i god stand etter kun 5 år.

Det er borret hull i tilstøtende vegg (fra soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt. Ingen negative verdier eller skader registrert.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent og moderne kjøkken med glatte mørke fronter fra 2018. Laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og spotter i tak.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Anbefales avtrekk ut av leiligheten, men dette må godkjennes av borettslaget. Avtrekk ut av yttervegg er blendet og luke befinner seg inne i skap.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Originalt tregulv på soverom og kjøkken, parkett i stue (slipt i 2025) og flislagt gang.

Malte betongvegger som leilighetsskillevegger og gipsvegger forøvrig.

Overflatene fremstår som velholdt med moderat bruksslitasje i forhold til alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Nye vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass og trekarmen byttet i regi av borettslaget i 2023.

Ytterdør av trefiner med lydklasse 35dB og brannklasse B-30.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Romslig balkong på ca 8m² med utgang fra stue.

Rekkverk er målt til 96cm. Dette var tilfredsstillende på oppføringstidspunktet, men det opplyses om at dagens krav er 100cm.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Røranlegg til bad ble skiftet til rør-i-rør anlegg i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Arbeidene er utført av Bademiljø Eiendom AS og er godt dokumentert.

Forøvrig består VVS anlegget av forkrummede vannrør og plastrørsystem, anlegget er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Fordelerskap lokalisert i skap utenfor bad. Det er drenering for synliggjøring av lekkasje med utløp inn til bad.

Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

143liters Høiax varmtvannstank fra 2021 plassert i skap under kjøkkenbenk.

Generelt anbefales bereder plassert på rom med sluk. Men det er installert waterguard med automatisk vannstenging og plassering ansees dermed som tilfredsstillende.

Bereder er fast tilkoblet el-punkt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er registrert luftespalter over vinduer og ventiler i yttervegger (montert i senere tid i regi av borettslaget).

Avtreksventil i vegg på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i felles korridor.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med kursfortegnelse.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektriske arbeider utført ifbm renovering av bad i 2021. Arbeidene ble utført av Elektro-Miljø AS.

Da deler av anlegget er av eldre karakter, må det påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringskjema_for_boligsalg**

Simen Eid Nielsen	9578-5999-4-3141623	2026-04-29 16:03:04
Maria Dahl Fosby	9578-5997-4-3251549	2026-04-29 16:26:01



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0100/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Åsensvingen 6A, 0488 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Simen Eid Nielsen, Maria Fosby	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. februar 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 91789505 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademijø Eiendom, Totalrenovering bad mai 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademijø Eiendom, Totalrenovering bad mai 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademijø Eiendom, Totalrenovering bad mai 2021

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Mangelfullt fall til sluk ved sprutvann fra dusj/badekar. brukt Nal til å sikre at vann renner til sluket.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprengningsarbeider under blokkene ifb ny vannforsyning for Oslo.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra salg Januar 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra salg Januar 2024

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 endringer 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: Det skal males balkonger og fasader i Mai, samt endring i avtaler på bredbånd og TV. fellesutgift blir 10 kr billigere per måned,

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 23-0100/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Maria Dahl Fosby

Dato

2026-04-29

Navn

Simen Eid Nielsen

Dato

2026-04-29

Identifikasjon



Maria Dahl Fosby

Identifikasjon



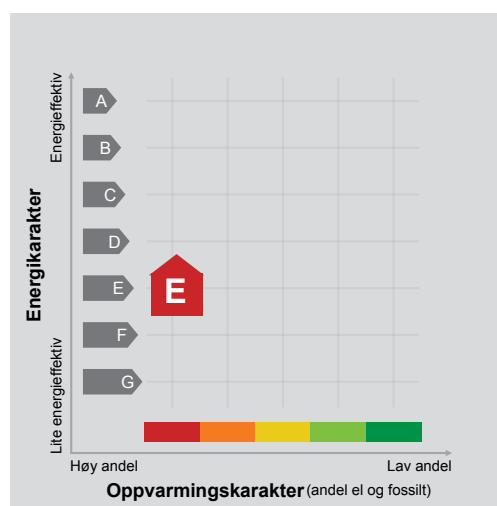
Simen Eid Nielsen



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Nordre Åsen borettslag-344-345-346-347-350-351-352-353-356-357-358-359
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80198922
Merkenummer	Energiattest-2025-197298
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.



BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Ole Kristian Løvås Isdahl
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: o.isdahl@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0100/26 . Vår ref.: 0042-1-356

Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr: 948225425
Andelseier: Nielsen, Simen Eid
Medeier: Fosby, Maria Dahl
Leilighetsnummer: 356
Adresse: Åsensvingen 6 A, 0488 OSLO
Andelsnummer: 255
Gnr. 79
Bnr. 34

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

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 spesifisering, 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	9 950 544,00
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	18 635 903,00
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: 4 910,39,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: TV- og internett avtale		-11,00 fra 01.06.2026
TV- og internett avtale	441,00	430,00 fra 01.05.2026
Felleskostnader	4 469,39	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	1 029,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 504,-
Annen formue:	33 850,-
Gjeld:	99 360,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207670014
Restsaldo:	34 274,67
Kapitalkostnader:	218,66
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208070045
Restsaldo:	64 151,91
Kapitalkostnader:	406,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 98 426,58,-, 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Carl Fredrik Frog Arntzen, e-post: nordreasen@styrommet.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 <u>ikke</u> 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



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 rørfornyning, 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 innkrevninger. 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 generalforsamlingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styre 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 innkrevninger. 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 generalforsamlingen 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, personskaade 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 unødige 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 unødige 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 unødige 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 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- 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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		



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



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	



NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 INNETEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-485 038
----------------------------	----------



Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-325 000
Påløpte feriepenge	-58 205
Arbeidsgiveravgift	-194 697
Obligatorisk tjenstepensjon (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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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



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
Øreavrundning	7
Velferdskostnader	-71 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 001 908

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

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

NOTE 14



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
Sykelstativ		
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



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 feriepenge	-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
---------------	-------------------





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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



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

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 fortløpende 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 eksternt 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 kundeforbytte 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 strømvtales 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 ligger 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 vaskeribygget
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 slutføres 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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder på digitalt årsmøte</p> <p>Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



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 ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948225425

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. desember kl. 09:00 til 19. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 137.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Carl Fredrik Arntzen velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår andelseier Wolfgang Leister som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Wolfgang Leister er valget som protokollvitne.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Borettslagets nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912. Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Carl Fredrik Arntzen /s/
Møteleder

Wolfgang Leister /s/
Protokollvitne

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(boret) 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 én 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader 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. Boret 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

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 utskifting 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 karmen.

(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 utskifting 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtreddende 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.

Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.02.2024
Edvard Brune 202119840 - 11 Zeeshan Aziz

**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Adresse: ÅSENSVINGEN 6A Eiendom: 79/34/0/0
Tiltakshaver: Anette Bergh Søker: Rådgivende Ingeniør Breistein AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Åsensvingen 6 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for slukbytte som vi mottok 14.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119840			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plantegning	399-01	21.12.2021	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Saksnr.: 202119840-11

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Anette Bergh, Åsensvingen 6A, 0488 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 12.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106473-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Morten Trydal

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENSVINGEN 6C	Eiendom:	79/34
Tiltakshaver:	Håvar Persen	Adresse:	Åsensvingen 6 C, 0488 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSENSVINGEN 6 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler

Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

Håvar Persen, Åsensvingen 6 C, 0488 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 278/1949

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 20. mars 1948 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 79

br.nr. 5, blokk 12.

Tomt nr. 6

vei nr. Åsensvingen

Eier: Oslo Bolig og Sparelag.

Anmelder: arkitektene Rinnan, 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

Bygningskontrollen

~~X Gebyr beregnet etter regulativ:~~

Oslo, bygningskontrollen den 10. november 1953.

Thor Bjørnseth.

BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.



Oslo kommune



Nordre Åsen borettslag v/OBOS
Postboks 8323 Hammersborg
0129 OSLO

Schanche, Hallgeir
c/o Veidekke Oslo AS
Postboks 84 Ellingsrud
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930014292	94/74095
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	14. desember 1994

Arbeidssted : 079/0034 Åsensvingen 6
Byggherre : Nordre Åsen borettslag v/OBOS, Postboks 8323 Hammersborg, 0129 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Ingar Bue
Fung. overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref.: Steinar Kile Vår ref. (saksnr.): 202206402 - 20
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbehandler: Zeeshan Aziz Dato: 06.07.2023

Adresse: KJELSÅSVEIEN 1 - 5 OG 2 - 10 - Eiendom: 79/31/0/0
ÅSENSVING
Tiltakshaver: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG Søker: SELVAAG PROSJEKT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattest – Kjelsåsveien 1 - 5 og 2 - 10 - Åsensving

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 30.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202206402			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	21.04.2022	1/12
Fasader - Kjelsåsveien 1			6/10
Fasader - Kjelsåsveien 2			6/11
Fasader - Kjelsåsveien 3			6/12
Fasader - Kjelsåsveien 4			6/13
Fasader - Kjelsåsveien 5			6/14
Fasader - Kjelsåsveien 6			6/15
Fasader - Kjelsåsveien 8			6/16
Fasader - Kjelsåsveien 10			6/17
Fasader - Åsensvingen 1			6/18

Fasader - Åsensvingen 2			6/19
Fasader - Åsensvingen 3			6/20
Fasader - Åsensvingen 4			6/21
Fasader - Åsensvingen 5			6/22
Fasader - Åsensvingen 6			6/23
Fasader - Åsensvingen 7			6/24
Fasader - Åsensvingen 9			6/25

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sønnico Installsjon AS
Malerhaugvn. 25
0602 OSLO

Dato: 23 FEB. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200611995-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Chris Hartmann

Arkivkode: 531

Byggeplass: NORDRE ÅSENBORETTSLAG Eiendom: 79/31, 32, 34, 35, 36, 75, 76 og 83
Tiltakshaver: Nordre Åsen Borettslag Adresse: Åsensvingen 2, 0488 OSLO
Søker: Sønnico Installsjon AS Adresse: Malerhaugvn. 25, 0602 OSLO
Tiltakstype: Bygård Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

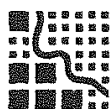
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk


Ingrid B. Sæther
for avdelingsenhetsleder


Chris Hartmann
saksbehandler

Kopi til: Nordre Åsen Borettslag, Åsensvingen 2, 0488, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

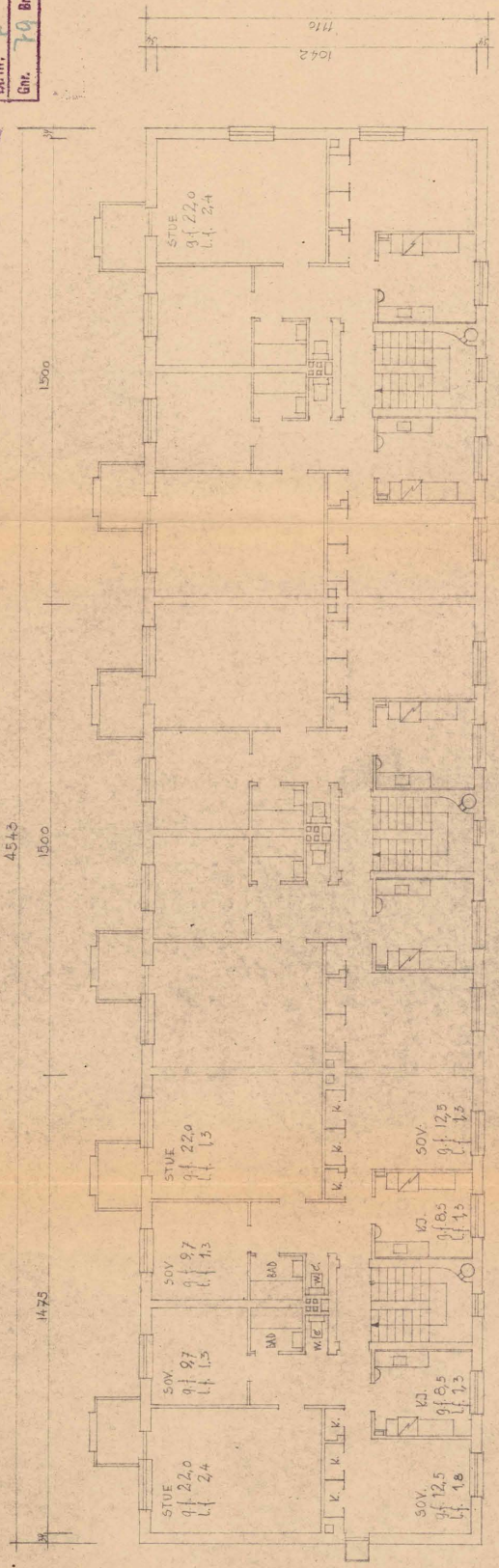
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Byggeselskabet Oslo Byggeselskab
 INNHEN 2 0 MAR 1948
 D.J. nr. 2445
 Bl. nr. 7
 Gnr. 79 Bnr. 5

AKER HILLS-RAD
 Dyreløst
 119
 10 49

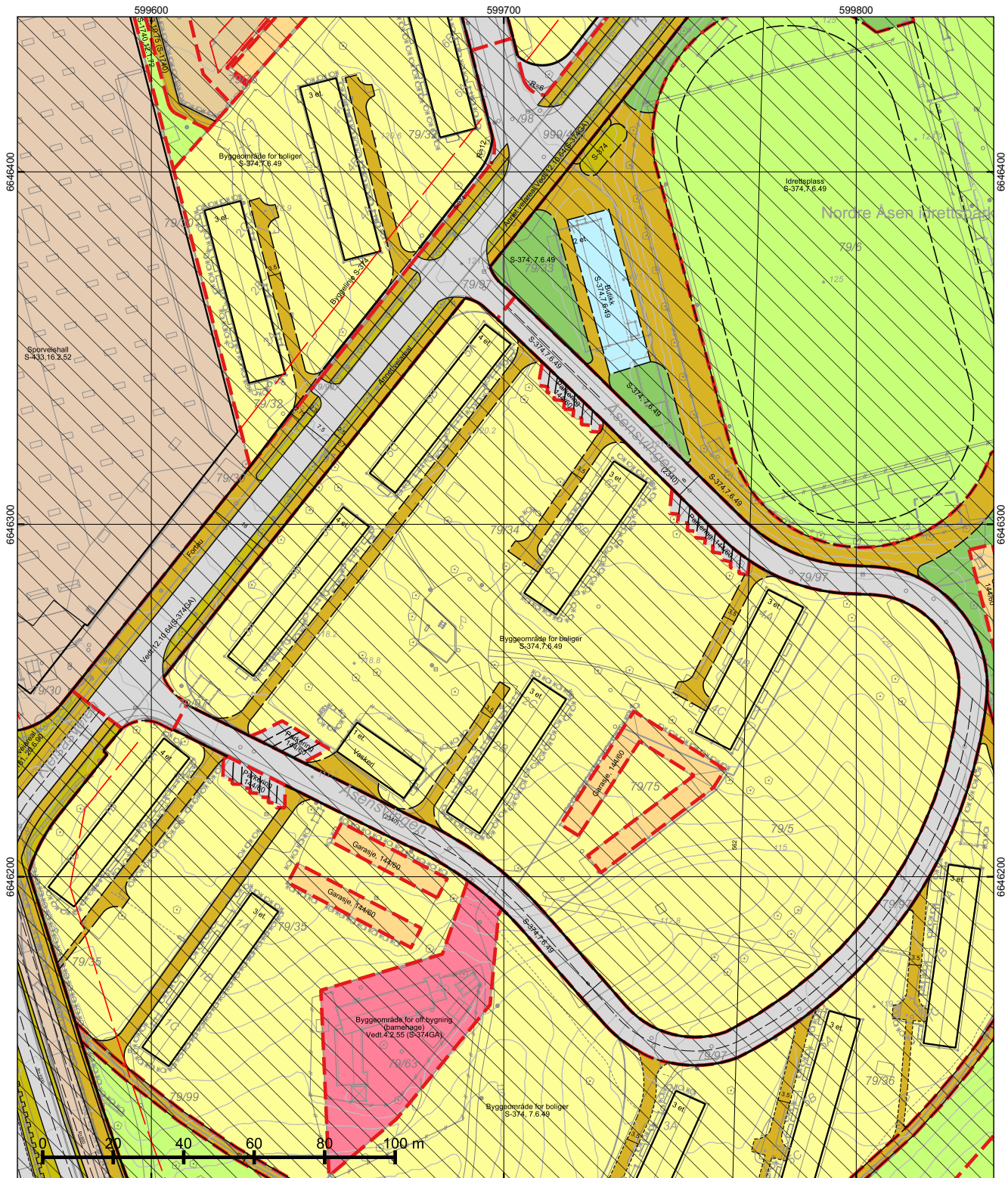
12-3-48

OBO S - 42 - 112



NORDRE ÅSEN
 3 ETASJESPLAN BLOKK 11
 MÅL 1:100

ARKITEKTENE: EGODE RUMWINKELN TVEITEN & CHELL GOSPERDSEN • OSLO A



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 20.04.2026
 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
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156388/ 86530935	Deres ref.:
Adresse: Åsensvingen 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/34	

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Kristian Løvås Isdahl
ÅSENSVINGEN 6A

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530935
9141464

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 34

Vi viser til bestilling av 20260420 for ÅSENSVINGEN 6A.

GNR. 79 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1950.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

15653 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



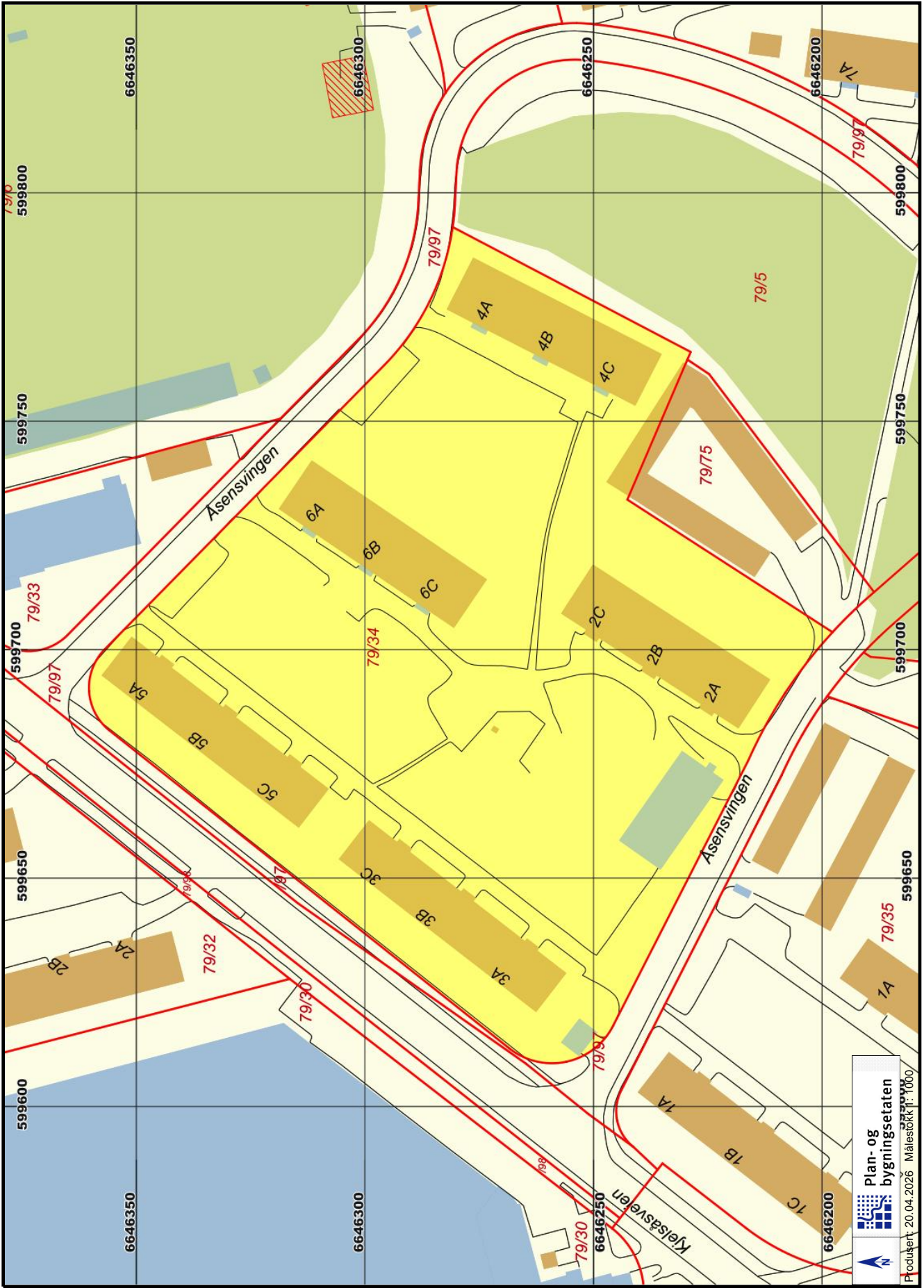
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





S-374

Reguleringsplan for Nordre Åsen, gnr. 79, bnr.5, Østre Aker, Oslo

Vedtaksdato: 07.06.1949

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V121064, 14460, V040255, 68060

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter i forbindelse med bebyggelsesplan for Nordre Åsen, gnr.79, bnr.5.

- § 1. Alle blokker skal være av mur eller jernbetong. Garderober for idrettsanlegg og barnehage kan utføres i treverk.
- § 2. Blokkene bygges i 3 etasjer og innredes for beboelse. Hvor terrengets form gjør det rimelig, kan blokkenes underetasje utnyttas til butikker, kontorer eller beboelse. Blokkenes dybde skal være inntil 12 meter. Butikkblokk skal bygges i 2 etasjer og kan ha innredet loft over 2. etasje. Blokkene 1, 3 og 8 kan bygges i inntil 4 etasjer.
- § 3. Alle tak utformes som sadeltak med samme takvinkel. Oppbygg eller tilbaketrukne etasjer tillates ikke.
- § 4. Det tillates ikke satt opp gjerder rundt blokkbebyggelsen.
- § 5. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 6. Det oppsettes fellesantenneanlegg for hver bygningsblokk.
- § 7. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
- § 8. Bebyggelsen skal gis en samstemt material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.
- § 9. Det utarbeides parkplan i målestokk 1:500, og nødvendige beplantningsplaner i målestokk 1:200 for anlegget som skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av hagebrukskontoret. Tørkeplasser innpasses i planene.
- § 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 12. Unntak fra disse vedtekters punkt 1 - 4 og 6 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygnings vedtekter for Aker.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60





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,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Fastmontertvegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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

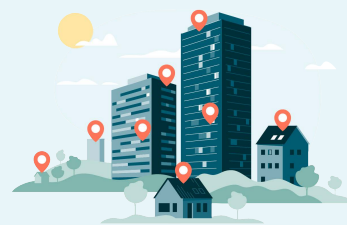
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsensvingen 6A 0488 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 34 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



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.

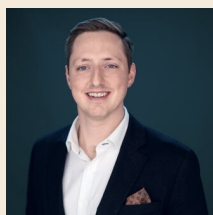
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ole Kristian Isdahl

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686