NORDVIK

Edvard Griegs allé 1

2 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Edvard Griegs allé 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
72	Vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.04.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms i 2.etg. Koselig balkong og separat kjøkken. Vedovn. Attraktiv og sentral beliggenhet.

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 977 781,-**
Fellesgjeld	**267 995,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 115,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

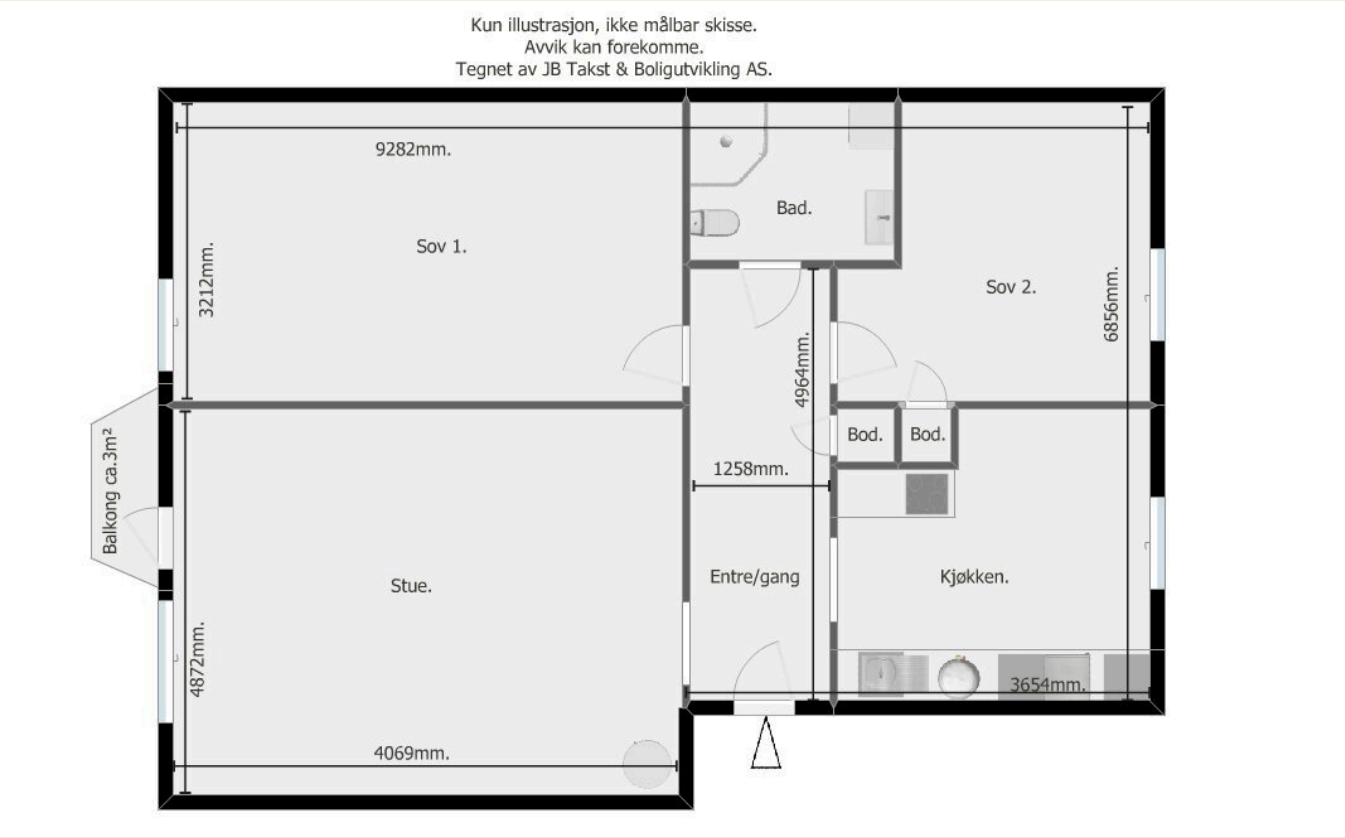
Velkommen til Edvard Griegs allé 1!
Leiligheten ligger attraktivt til i byggets 2. etasje og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære.

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

Høydepunkter:
Gjennomgående planløsning
To boder med gode oppbevaringsmuligheter
Ingen dokumentavgift
Balkong på ca. 3 kvm
Store, grønne fellesområder i borettslaget
Separat kjøkken
Vedovn i stuen
Mulighet for parkeringsplass etter venteliste, ellers gateparkering

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 13 kvm




































VANILLA
WOOD





















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
29-0072/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Edvard Griegs allé 1, 0479 OSLO
Gnr 224, bnr 249 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Søndre Åsen Borettslag, org.nr. 948335050

Selger
Sara Prytz Ritland

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
267 995,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 967 995,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 977 781,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 987 281,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse og balkongareal.

Underetasje:
BRA-e: 13 kvm. Bod i underetasje og loft.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen ble målt til sammen ca. 69.89m², avrundes til 70m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i u-etasje ble målt til sammen ca. 5,2m², avrundes til 5m².
Bod i loftetasje ble målt 9,1m² gulv areal: Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS
3940 Areal- og volumberegning av bygninger.) Målbart gulvareal er 8m².
Balkongen ble målt til ca. 3,1m², avrundes til 3m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, entré og to boder.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Kjøkken
Separat kjøkken med IKEA-innredning med profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med laminert benkeplate, enkel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekksvifte og kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue
Lys og trivelig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både spisebord, sofagruppe og TV-møblement. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 kvm.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og gode oppbevaringsmuligheter i tilhørende skyvedørsgarderobe.

Soverom 2
Allsidig rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, garderobeskap og skrivebord. Rommet har også adkomst til en praktisk, innvendig bod.

Bad
Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med ettgreps blandebatteri og underskap, speilskap med belysning, frittstående toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. I forbindelse med installasjon av nye varmekabler i 2018 ble gulvflisene fornyet, samt toalett og servant oppgradert.

Innvendige overflater
Gulv er både av laminat og parkett, vegger med malte plater/murpuss og himling av malte plater/etasjeskille. Etasjeskille/gulv mot grunn er av støpt betong fra byggeår.
Frittstående vedovn rund form, glassdør, stående på fot med glassplater under.
Innvendig har boligen malte glatte dører

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026
Utbedringer av merknader iht. utkast av rapporten. Hjemmelshaver opplyser om: Malt vegger i alle rom, unntatt kjøkken og bad. Tak og vinduskarmer i stua er også malt samtidig. Hjørne ved vask på kjøkkenet er byttet ut og snekret nytt, ny fuge er satt inn nederst under fliser på samme side som vask på kjøkkenet. Noe slitasje er malt over generelt i leiligheten. I tillegg er taklampe på det ene soverommet (til høyre) montert mer estetisk, og luftsluse er kjøpt inn ny og montert på sammesoverom. Arbeid utført av Byggassistenten AS. Tilkobling av ny koketopp og i denforbindelse tilpasset benkeplate. Har festet to stk løse stikkontakter. Har kjøpt inn og montertnye lysrør på bad over speil og over benken til høyre på kjøkkenet. Fire nye spotter er kjøpt inn og montert i taket på badet. Tre stk dimmere er også skiftet ut i leiligheten for bedre dimming (kjøkken, gang, bad). Arbeid utført av E-verket elektroinstallasjon AS.

2018
Kjøkken og baderom.
Hjemmelshaver opplyser om:
Kjøp og installasjon av innebygd kjøleskap og fryser- Kjøp og installasjon av oppvaskmaskin- Montering av varmekabel på bad (arbeid utført av E-verket elektroinstallasjonAS)- I forbindelse med nye varmekabler, ble det lagt nye fliser på gulv, og både toalett og servant ble fornyet.

2016
Kjøkken og baderom.
Hjemmelshaver opplyser om: - Kjøp og installasjon av ovn og mikro- Montering av panelovner, feilsøk av lys på bad, koblet opp ekstra stikk på soverom, hengt opp 2 stk. taklamper (arbeid utført av E-verket elektroinstallasjonAS

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS. Arbeid utført i 2018: Montering av varmekabler på bad. I den forbindelse ble det også montert nye gulvfliser, ny wc og ny servant. Oslo & Viken Rørlegger AS. Arbeid utført i 2025: Nytt dusjbatteri ble

levert og montert, i tillegg til en inspeksjon av rørene til servanten på badet. De var i tilfredsstillende stand, uten tegn til lekkasje

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, det er mulig at dette ble gjort i forbindelse med montering av varmekabler og legging av nytt gulv på bad. Det er i alle fall påvist tilfredsstillende fall til sluket av takstmann.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rehabiliteringshistorikk i regi av borettslaget: 2015/16 - Rehabilitert fasade, ny balkong og montert nytt porttelefonanlegg med monitor. 2013 - Nye branndører til kjeller og loft. Piperehabilitering. Oppgradering av felles sittegrupper. 2012 - Nye søppelbrønner. 2008 - Det ble fjernet løs puss og mur fra samtlige balkonger for å hindre at løse materialer faller ned og skader noen, i henhold til Vedlikeholdsnøkkelen. 2007 - Rens av alle ventiler og luftekanaler i borettslaget med tanke på å bedre ventilasjonen. Det ble også gjennomført brannverninspeksjon hos alle beboere der røykvarslere og brannslukkingsapparat ble kontrollert og defekte apparater skiftet ut. 2006 - Dette året ble det opparbeidet en inngjerdet forskriftsmessig lekeplass med godkjente apparater og sandkasse i tilknytning til borettslagets miljøtun. 2005 - Oppussing av oppganger og utskifting av calling-anlegg. Calling-anlegget er med kamera, slik at man kan etterbestille skjermløsning i leiligheten. 2002-2004 - Våtroms- og rørrehabilitering i hele borettslaget. 2001 - Utført flere større oppgraderinger av utearealene i borettslaget. 1994 og 1995 - Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert. 1990-98 - Takene på alle blokkene i borettslaget ble omlagt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS. Arbeid utført i 2018: Montering av varmekabler på bad. Arbeid utført i 2026: Diverse vedlikehold, blant annet feste av stikkontakter, tilkobling av ny koketopp, utskifting av tre stk dimmere, montering av LED-stripe og armatur. Samsvarserklæring foreligger i begge tilfeller (2018 og 2026). Det har også vært gjort noen endringer i forbindelse med fordeling av strøm på kjøkkenet for en del år tilbake. Arbeid utført av elektriker fra Everket elektroinstallasjon AS. Nylig er det altså byttet spotter i taket på badet og montert nye lysrørinstallasjoner på bad og over den ene kjøkkenbenken på kjøkkenet. Ellers i regi av borettslaget: 1994 og 1995 - Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, men det er muligheter for å sette seg på venteliste for el-bilparkering i nabolaget/sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget: 2002-2004 - Våtroms- og rørrehabilitering i hele borettslaget.

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, men det ble bygget nye balkonger i regi av borettslaget i 2015/16.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Byggassistenten AS. Arbeid utført i mars 2026: maling av de fleste vegger i leiligheten, inkludert tak og vinduskarm i stue.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, det er påvist noen sprekker/skader på fliser og i fuger av takstmann, samt hulrom/bom/løse fliser.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport / eierskifterapport, 2026.

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?
Takstrapport / eierskifterapport, mars 2026.

Bygningssakkyndig
Jung Bui

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Vinduer og balkongdør er av trerammer med 2 lagsglass fra 1981
Malt balkongdør i tre med glass felt.
Entredør av merke Swedoor, med rann- og lydklassifisert B30 og dB35
Boligen har en balkong som er på ca. 3m^2.
Oppbygget med betong/mur, med gulvsluk.
Rekkverk av mur med frostet glass på toppen, med både 880mm og 1360mm høy.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:
Påvist: Det trekkes kaldluft inn fra soveroms vinduene.
Oversteget forventet levetid.
Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.
Konsekvens/tiltak
Justere og etterse vinduer for å bedre tetting og funksjon.
Kontrollere pakninger og beslag, og skifte disse ved behov.
Vurdere utskifting av vinduer som har passert forventet levetid.
Gjennomføre fullstendig funksjonstest av alle vinduer ved anledning.
Det bemerkes at utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer normalt er borettslagets ansvar.

Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, værslitte karmer og sprekker i treverk til balkongdør, samt oversteget forventet levetid.
Konsekvens/tiltak
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er avvik:- Deler av rekkveket tilfredsstiller ikke dagen høyde krav som er min. 1000mm.
Konsekvens/tiltak
Lavere rekkverkshøyde gir økt risiko for fall.
Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik i henhold til dagens krav, men ikke nødvendigvis et pålegg om utbedring.

Overflater
Det er påvist skader på overflater.
Påvist: Hakk, riss, sprekker på gulv.
Tørke sprekker, hakk/skader i vegger og tak.
Svelleskader på laminat gulv i entre/gang.
Løs veggventil til soverom 2
Konsekvens/tiltak
Dersom forholdene ikke utbedres kan skadene utvikle seg videre og føre til økt slitasje og redusert brukskvalitet.
- Svelleskader i laminat kan indikere tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning og kan forverres over tid dersom årsaken ikke utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted
Det er avvik:
Det er påvist sprekker/skader på deler inni oven.
Konsekvens/tiltak
Foreta nærmere kontroll av ildstedet for å vurdere omfang og årsak til sprekkdannelser.- Skifte skadde innvendige deler (f.eks. brennplater/vermikulittplater) ved behov.
Kontrollere at ovnen fortsatt er sikker i bruk, eventuelt utført av fagkyndig person.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er avvik:
PåJusteringsbehov på dører/håndtak.
Hakk/riss på dører, karmer og lister.
Konsekvens/tiltak
Lokal utbedring må påregnes.

Bad - Overflater vegger og himling
Påvist:
Sverte sopp/mugg sprekker i silikon.
Løse fliser i dusjsonen.
Sprekker/skader på fliser.
Hulrom/bom/løse fliser.
Hull etter festepunkter
Konsekvens/tiltak
Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Bad - Overflater gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
Det er avvik
Konsekvens/tiltak
Fjerne og reetablere skadde og løse fliser med korrekt limdekning og underlag.

Fjerne eksisterende silikon med mugg/sopp og etablere ny silikonfuge.
Kontrollere tettesjikt/membran i gulvet, spesielt i dusjsonen, og utbedre ved behov.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Påvist: - Manglende dokumentasjon, ikke fremvist.
Kontakt styre for nærmere informasjon.
Konsekvens/tiltak
Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bad - Ventilasjon
Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Påvist manglende mekanisk avtrekk på baderom.
Konsekvens/tiltak
Manglende mekanisk avtrekk på baderom kan føre til økt fuktbelastning i rommet, med risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Påvist:
Knirk, hakk/riss på gulv.
Justeringsbehov på skap fronter.
Hakk/skader på fronter.
Manglende komfyrvakt.
Konsekvens/tiltak
Hakk, riss og knirk i gulv bør kontrolleres og utbedres ved behov, eksempelvis ved justering, etterstramming eller lokal reparasjon av overflate. - Skapfronter bør justeres for korrekt innstilling, og fronter med skader kan repareres eller skiftes ved behov. - Det anbefales også å installere komfyrvakt.

Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Boligen har ikke tilfredssillende ventilering iht. dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Vurdere forbedring av ventilasjon ved etablering eller oppgradering til mekanisk avtrekk og/eller balansert ventilasjon.
Kontrollere eksisterende ventilasjonsløsning og lufttilførsel.
Eventuelle tiltak må avklares og godkjennes av borettslaget før utførelse.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank, og manglende vannstopper system.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann.
Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming og vedovn.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 115,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnaden pr. 19.03.26 utgjør kr. 5.114,97,- pr md og inkluderer:
vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 637 264,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 549 055,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

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

Fremtidsplaner
For den kommende perioden har styret planlagt flere tiltak for å videreutvikle borettslaget:
- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk-rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Etablere felles heldekkende brannvarslings anlegg.
- Legge til rette for sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Etablere flere ladeplasser for elbiler.
- Tilrettelegge for bedre sykkelparkeringer.
- Anskaffelse av nye, robuste utemøbler.
- Utvikle uteområdene for å skape et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.

- Planer eller vedlikeholdsprosjekter som kan medføre økning i felleskostnadene -
Det er behov for en del vedlikehold og oppgraderinger, men vi har ikke vedtatt noen gjennomføring per dags dato. Borettslaget er fra 50 tallet, så er konstant små ting som må vedlikeholdes, men de største tingene er flere år frem i tid. Prioritet i år er felles brannvarslingsanlegg i oppganger. Kostnader er i skrivende stund ikke innhentet og vet heller ikke når.

Det ble i 2024 ferdigstilt rørfornying av bunnledningene og ut utskiftning av lamper med lysstoffrør. Dette ble finansiert ved refinansiering av lån.

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

Det ble vedtatt under årsmøte 2024:

Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler
Vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler.

Sammenslåing av andeler
Vedtak: Styret utarbeider felles retningslinjer for

søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

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

Forretningsfører
Obos Bbl

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. 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.

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 267 995,-pr. 19.03.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408442 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Restsaldo 4 848 681,00
Innfrielsesdato: 01.07.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987229198
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 62 041 612,00
Innfrielsesdato: 30.12.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har refinansiert lånet med Handelsbanken for å håndtere rørfornyingsprosjektet som startet i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill.

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11408442 9
Restsaldo: 19 423,48
Kapitalkostnader: 3 008,31
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987229198

Restsaldo: 248 572,36
Kapitalkostnader: 1 526,44
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 267 995,84,-, pr. dags dato.

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 889,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 205 580,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 2 903 344,-.

Oppsummering av årsregnskapet 2024:
Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget kr 5,1 mill. i disponible midler. Ved utgangen av året er de disponible midlene redusert til kr 2,6 mill. Dette skyldes hovedsakelig avdrag på lån og vedlikeholdskostnader i forbindelse med rørfornying og etablering av nye LED-lys.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad 2 ganger i året. Legges opp til alternative oppgaver om man ikke kan delta på selve dagen.

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

Borettslagets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1436971

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 21 295 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering m.m.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Edvard Griegs allé - leiligheten har en meget attraktivt og sentral beliggenhet på øvre Torshov. Boligen ligger i søndre Åsen borettslag som består av 240 leiligheter fordelt på 11 blokker. Her er det felles vaskeri, felles tørke boder samt sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og eget areal for barnevogn. Det er også mulighet for leie av lokaler for beboerne.

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

En spasertur unna ligger Akerselva som tar deg videre til

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1950.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, arbeidet utført av borettslaget:
- Installasjon av brannvarslingsanlegg, datert 12.11.2025
- Rehabilitering av fasader, datert 03.01.2017
- Rehabilitering av bad, datert 22.08.2003

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

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

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

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

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

Pågående byggesaker:

Hans Nielsen Hauges gate 29 C - bruksendring, ombygging og etablering av parkeringsplasser
Saksnummer: 2025/08430
Tiltaket omfatter er bruksendring av Hans Nielsen Hauges gate 29C, fra telesentral I minilager og treningssenter. De e innebærer noe innvendig ombygging for tilpasning I ny bruk, i tillegg en ny inngang i nord med direkte adkomst I Plan 2.etg. Det søkes også om etablering av biloppstllingsplasser på terreng og nødvendig sikring av rømningsvei i mellomrommet mellom Hans Nielsen Hauges gate 29C og 29D.

Pågående plansaker:
RV 4 Årvoll skole til Sinsen. Gang- og sykkelvei
Saksnr: 201904064

Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnr: 202212601

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/224/249:
10.03.1954 - Dokumentnr: 403965 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 79 bnr 37

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

22.11.1950 - Dokumentnr: 414677 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

15.10.1953 - Dokumentnr: 919947 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 79 BNR 42
Overført fra gnr 79 bnr 41

26.01.1956 - Dokumentnr: 918160 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 79 BNR 37, 38 OG 41 SAMT GNR 80 BNR 2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1198 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:376
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 679,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke m kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Tinglysning - urådighet kr. 545,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 100,-
Utlegg foto - fra kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 337,-

Samlet skal selger betale kr. 166 102,- 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 19. april 2026

Megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

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

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

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

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

Edvard Griegs allé 1

Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	12 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min 🚶 1.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.3 km

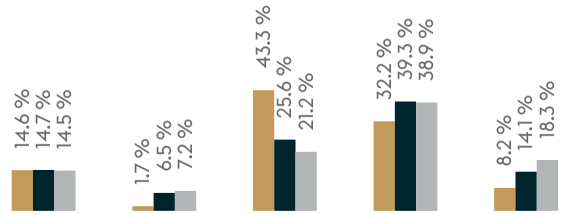
Offentlig transport

Sinsen T	Linje 58	2 min 🚶 0.1 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min 🚶 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 🚶 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4 km

Barnehager

Ragnas Hage (0-6 år)	123 barn	3 min 🚶 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	45 barn	3 min 🚶 0.3 km
Espira Torshovdalen barnehage ...	78 barn	5 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Haarklous plass	4 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Edvard Griegs allé 1, 0479 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 06.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22625-1018 **Eiendomsverdi ref nr:** KW2066

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS **Vår ref:** Jung Bui

Takst & Boligutvikling AS

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



Rapportansvarlig



Jung Bui
Uavhengig Takstingeniør
jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com
454 44 601

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.
Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet/memebran mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 og 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster.
Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør er av trerammer med 2 lagsglass fra 1981
Malt balkongdør i tre med glass felt.
Entredør av merke Swedoor, med rann- og lydklassifisert B30 og dB35
Boligen har en balkong som er på ca. 3m².
Oppbygget med betong/mur, med gulvsluk.
Rekkverk av mur med frostet glass på toppen, med både 880mm og 1360mm høy.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er både av laminat og parkett, vegger med malte plater/murpuss og himling av malte plater/etasjeskille.

Etasjeskille/gulv mot grunn er av støpt betong fra byggeår.
Frittstående vedovn rund form, glassdør, stående på fot med glassplater under.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc er innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap med lys, frittstående wc, dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og malt himling.
Støpt gulv med varmekabel og flisbelagt.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 27mm.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Synlig membran under klemring i sluket.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder.
Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år
Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap med lys, frittstående wc, dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har veggeventil, ukjent tilkobling.
Det ble ikke boret hull i veggen mot badet på befaringsdagen, da veggene er av mur/betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av merke Ikea og er innredet med:
- Profilerte fronter, enkel vask med ett greps blandebatteri, frys/kjøleskap, laminert benkeplate, kokeplate, komfyr, micro, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Anlegget er kun visuelt sjekket, for nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilgang til stoppekran er via inspeksjonsluke som er montert i taket inne på baderom.
Funksjons testet på befaringsdagen, ingen merknader.
Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.
Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.
Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.
Det er montert veggventiler i boligen. Det er montert veggventiler i boligen.
Ellers naturlig ventilering gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Boligen har en varmtvannstank av merke OSO fra 2007, med ca. 120 liters tank.
Denne er plasser i underskap inne på kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang via felles oppgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Eiet tomt på ca. 21 295 m².
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering m.m.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

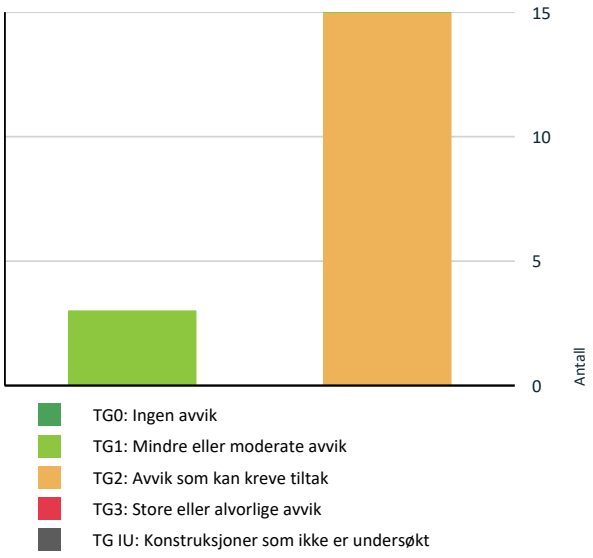
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kontakt megler for tilgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
For helårs bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Utbedringer av merknader iht. utkast av rapporten.	Hjemmelshaver opplyser om: Malt vegger i alle rom, unntatt kjøkken og bad. Tak og vinduskarmer i stua er også malt samtidig. Hjørne ved vask på kjøkkenet er byttet ut og snekret nytt, ny fuge er satt inn nederst under fliser på samme side som vask på kjøkkenet. Noe slitasje er malt over generelt i leiligheten. I tillegg er taklampe på det ene soverommet (til høyre) montert mer estetisk, og luftsluse er kjøpt inn ny og montert på samme soverom. Arbeid utført av Byggassistenten AS. Tilkobling av ny koketopp og i den forbindelse tilpasset benkeplate. Har festet to stk løse stikkontakter. Har kjøpt inn og montert nye lysrør på bad over speil og over benken til høyre på kjøkkenet. Fire nye spotter er kjøpt inn og montert i taket på badet. Tre stk dimmere er også skiftet ut i leiligheten for bedre dimming (kjøkken, gang, bad). Arbeid utført av E-verket elektroinstallasjon AS:
2018	Kjøkken og baderom.	Hjemmelshaver opplyser om: Kjøp og installasjon av innebygd kjøleskap og fryser - Kjøp og installasjon av oppvaskmaskin - Montering av varmekabel på bad (arbeid utført av E-verket elektroinstallasjon AS) - I forbindelse med nye varmekabler, ble det lagt nye fliser på gulv, og både toalett og servant ble fornyet.
2016	Kjøkken og baderom.	Hjemmelshaver opplyser om: - Kjøp og installasjon av ovn og mikro - Montering av panelovner, feilsøk av lys på bad, koblet opp ekstra stikk på soverom, hengt opp 2 stk. taklamper (arbeid utført av E-verket elektroinstallasjon AS)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør er av trerammer med 2 lagsglass fra 1981

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Påvist:
- Det trekkes kaldluft inn fra soveroms vinduene.
- Oversteget forventet levetid.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forslag for tiltak:
- Justere og etterse vinduer for å bedre tetting og funksjon.
- Kontrollere pakninger og beslag, og skifte disse ved behov.
- Vurdere utskifting av vinduer som har passert forventet levetid.
- Gjennomføre fullstendig funksjonstest av alle vinduer ved anledning.
- Det bemerkes at utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer normalt er borettslagets ansvar.

Konsekvens:
- Luftlekkasjer gir trekk og redusert komfort, samt økt varmetap.
- Vinduer over forventet levetid har økt risiko for slitasje, utetthet og redusert funksjon.
- Forholdene kan medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftninger.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med glass felt.
Entredør av merke Swedoor, med rann- og lydklassifisert B30 og dB35

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, værslitte karmer og sprekker i treverk til balkongdør, samt oversteget forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Forslag for tiltak:
- Justere dørblad og beslag for å bedre tetting mellom dør og karm.
- Kontrollere og eventuelt skifte tetningslister.
- Utføre vedlikehold av karmer, herunder sliping og overflatebehandling.
- Vurdere utskifting av dører som har passert forventet levetid.
- Det bemerkes at utskifting og utvendig vedlikehold av ytterdører normalt er borettslagets ansvar.

Konsekvens:
- Utetthet gir trekk, redusert komfort og økt varmetap.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til fuktinntrengning og videre nedbrytning av materialer.
- Dører over forventet levetid har økt risiko for funksjonssvikt og redusert tetthet.
- Forholdene kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting over tid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong som er på ca. 3m².
Oppbygget med betong/mur, med gulvsluk.
Rekkverk av mur med frostet glass på toppen, med både 880mm og 1360mm høy.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

- Deler av rekkveket tilfredsstiller ikke dagen høyde krav som er min. 1000mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forslag for tiltak:
- Vurdere oppgradering av rekkverkshøyde til minimum 1000 mm for å tilfredsstille dagens krav.
- Kontrollere rekkverkets stabilitet og innfesting.
- Det bemerkes at utbedring og vedlikehold av rekkverk normalt er borettslagets ansvar.
- Det presiseres at det ikke foreligger krav om oppgradering dersom forholdet er fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens:
- Lavere rekkverkshøyde gir økt risiko for fall.
- Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik i henhold til dagens krav, men ikke nødvendigvis et pålegg om utbedring.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er både av laminat og parkett, vegger med malte plater/murpuss og himling av malte plater/etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Påvist:
- Hakk, riss, sprekker på gulv.
- Tørke sprekker, hakk/skader i vegger og tak.
- Svelleskader på laminat gulv i entre/gang.
- Løs veggventil til soverom 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forslag til tiltak:
- Hakk, riss og sprekker i gulv bør vurderes og utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting av skadde bord der dette er nødvendig.
- Tørkesprekker og mindre skader i vegger og tak kan sparkles og overflatebehandles. - Laminatgulv med svelleskader i entré/gang anbefales kontrollert og skiftet ut i berørte områder.

Konsekvens:
- Dersom forholdene ikke utbedres kan skadene utvikle seg videre og føre til økt slitasje og redusert brukskvalitet.
- Svelleskader i laminat kan indikere tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning og kan forverres over tid dersom årsaken ikke utbedres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunn er av støpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående vedovn rund form, glassdør, stående på fot med glassplater under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker/skader på deler inni oven.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forslag for tiltak:
- Foreta nærmere kontroll av ildstedet for å vurdere omfang og årsak til sprekkdannelser.
- Skifte skadde innvendige deler (f.eks. brennplater/vermikulittplater) ved behov.
- Kontrollere at ovnen fortsatt er sikker i bruk, eventuelt utført av fagkyndig person.

Konsekvens:
- Sprekker i innvendige plater kan redusere ovnens beskyttelse mot varmebelastning.
- Kan føre til økt slitasje på ovnens stålkonstruksjon.
- Risiko for redusert levetid og i noen tilfeller svekket sikkerhet ved fyring.
- Forholdet kan forverres over tid dersom det ikke utbedres.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er avvik:

Påvist:
- Justeringsbehov på dører/håndtak.
- Hakk/riss på dører, karmer og lister.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Forslag for tiltak
- Justere dørblad, hengsler og håndtak for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Utføre enkle utbedringer av overflateskader som sliping, sparkling og maling ved behov.
- Vurdere utskifting av dører eller komponenter dersom skadene er omfattende.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap med lys, frittstående wc, dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Påvist:
- Sverte sopp/mugg sprekker i silikon.
- Løse fliser i dusjsonen.
- Sprekker/skader på fliser.
- Hulrom/bom/løse fliser.
- Hull etter festepunkter.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Forslag for tiltak:
- Fjerne og erstatte silikonfuger med mugg/sopp, samt rengjøre og desinfisere underlaget.
- Fjerne og reetablere løse fliser i dusjsonen med korrekt limdekning og underlag.
- Utbedre eller skifte fliser med sprekker/skader.
- Kontrollere og utbedre hulrom/bom under fliser.
- Tette hull etter tidligere festepunkter på en fagmessig måte.
- Vurdere tilstand på membran/tettesjikt og utbedre ved behov.

Konsekvens:
- Mugg og sopp indikerer fuktpåvirkning og gir hygieniske og estetiske ulemper.
- Løse fliser og hulrom øker risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Sprekker og hull kan svekke overflatens tetthet.
- Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel og flisbelagt.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 27mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
• Det er avvik:

Påvist:
- Skader/sprekker i fuger og løse fliser.
- Sverte sopp/mugg i silikon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forslag for tiltak:
- Fjerne og reetablere skadde og løse fliser med korrekt limdekning og underlag.
- Fjerne eksisterende silikon med mugg/sopp og etablere ny silikonfuge.
- Kontrollere tettesjikt/membran i gulvet, spesielt i dusjsonen, og utbedre ved behov.

Konsekvens:
- Skader og løse fliser kan føre til økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Mugg og sopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og gir hygieniske og estetiske ulemper.
- Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet dersom forholdet ikke utbedres.





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Synlig membran under klemring i sluket.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Påvist:
- Manglende dokumentasjon, ikke fremvist. Kontakt styre for nærmere informasjon.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forslag tiltak:
- Relevant dokumentasjon bør innhentes, eventuelt via styret. Avløpsløsningen bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende adkomst til sluk og vannlås. Tilstand på membran og klemring bør kontrolleres nærmere dersom forholdene tilsier behov for ytterligere undersøkelser.

Konsekvenser:
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og kvalitet på arbeider.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap med lys, frittstående wc, dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har veggeventil, ukjent tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Påvist manglende mekanisk avtrekk på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Forslag til tiltak:
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fuktig luft.
- Kontakt styre for nærmere informasjon før utbedringer.

Konsekvens:
- Manglende mekanisk avtrekk på baderom kan føre til økt fuktbelastning i rommet, med risiko for mugg- og fuktskader over tid



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull i veggen mot badet på befaringsdagen, da veggene er av mur/betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av merke Ikea og er innredet med:
- Profilerte fronter, enkel vask med ett greps blandebatteri, frys/kjøleskap, laminert benkeplate, kokeplate, komfyr, micro, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Påvist:
- Knirk, hakk/riss på gulv.
- Justeringsbehov på skap fronter.
- Hakk/skader på fronter.
- Manglende komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forslag til tiltak:
- Hakk, riss og knirk i gulv bør kontrolleres og utbedres ved behov, eksempelvis ved justering, etterstramming eller lokal reparasjon av overflate.
- Skapfronter bør justeres for korrekt innstilling, og fronter med skader kan repareres eller skiftes ved behov.
- Det anbefales også å installere komfyrvakt.

Konsekvens:
- Dersom forholdene ikke utbedres kan det føre til redusert funksjon og videre slitasje på innredning og gulv.
- Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved bruk av komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Forslag for tiltak:
- Vurdere etablering av mekanisk avtrekk fra kokesone, enten via tilkobling til eksisterende ventilasjonsanlegg eller montering av ventilator med avtrekk til det fri.
- Kontrollere kapasitet og funksjon på eksisterende ventilasjonsløsning.
- Sørge for tilstrekkelig luftutskifting i kjøkkenet i henhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens:
- Kullfilterventilator resirkulerer luft og fjerner i begrenset grad fukt, varme og matos.
- Manglende mekanisk avtrekk gir økt fuktbelastning og dårligere inneklima.
- Økt risiko for kondens, fettavleiringer og luktspredning i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget er kun visuelt sjekket, for nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilgang til stoppekran er via inspeksjonsluke som er montert i taket inne på baderom.
Funksjons testet på befaringsdagen, ingen merknader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken.
Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.
Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert veggventiler i boligen. Det er montert veggventiler i boligen.
Ellers naturlig ventilering gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har ikke tilfredssillende ventilering iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forslag for tiltak:
- Vurdere forbedring av ventilasjon ved etablering eller oppgradering til mekanisk avtrekk og/eller balansert ventilasjon.
- Kontrollere eksisterende ventilasjonsløsning og lufttilførsel.
- Eventuelle tiltak må avklares og godkjennes av borettslaget før utførelse.

Konsekvens:
- Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fuktbelastning og dårligere inneklima.
- Økt risiko for kondens, mugg- og soppdannelse.
- Kan føre til luktproblemer og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank av merke OSO fra 2007, med ca. 120 liters tank.
Denne er plasser i underskap inne på kjøkken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank, og manglende vannstopper system.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Forslag for tiltak:
- Etablere tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank, for eksempel via sluk eller annen godkjent løsning.
- Installere vannstoppsystem for å redusere risiko ved lekkasjer.
- Kontrollere plassering og tilkoblinger til varmtvannstank, og utbedre etter gjeldende krav.

Konsekvens:
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjer ikke ledes bort, med risiko for vannansamling og skader.
- Fravær av vannstoppsystem gir økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang via felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Uvisst. Egenerklæringsskjema.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Egenerklæringsskjema.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det anbefales en el- takst på anlegget, dette er for eventuelle avdekke avvik/mangler på anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.

Det anbefaler en El-takst av anlegget:
Forklaring hensikten og fordeler med El- takst:
Hensikt.
- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.
- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Deler av rekkveket tilfredsstiller ikke dagen høyde krav som er min. 1000mm.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:
- Se forklaring under balkong.

Konsekvens:
- Se forklaring under balkong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

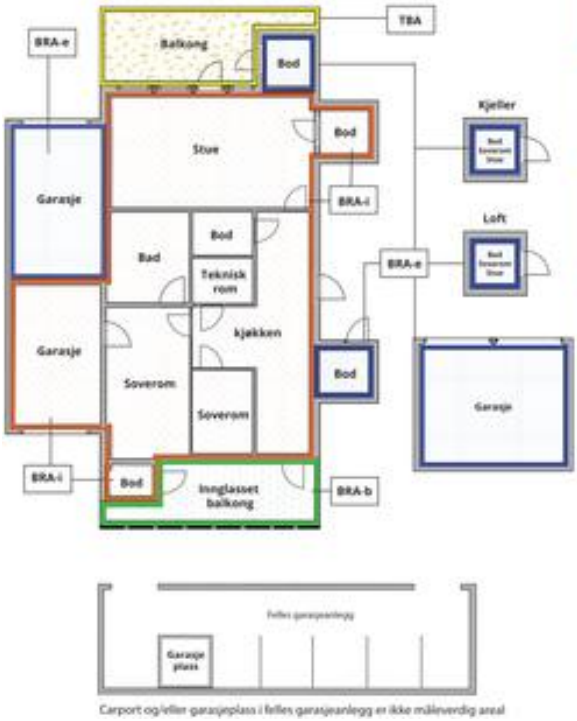
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	13		83	3
Etasje 2					
SUM	**70**	**13**			**3**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, bad, entré, kjøkken, bod, bod 2, stue	Bod 3 i felles u. etasje., bod 4 i felles lofts etasje.	
Etasje 2			

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til sammen ca. 69.89m², avrundes til 70m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i u-etasje ble målt til sammen ca. 5,2m², avrundes til 5m².

Bod i loftetasje ble målt 9,1m² gulv areal: Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.) Målbart gulvareal er 8m².
Balkongen ble målt til ca. 3,1m², avrundes til 3m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontakt megler for tilgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under punkt: Tilbygg/modernisering

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	68	2

Kommentar	
Leilighet	Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2365mm inne på badet og helt opp til ca. 2543mm i øvre rom. Det ble oppdaget røykvarsler og brannslokkingsapparat på befaringsdagen, takstmann har ikke kontrollert dem.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	249		0	21295.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Edvard Griegs allé 1

Hjemmelshaver
Søndre Åsen Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, tilbaketrukket og barnevennlig område, med direkte tilknytning til Torshovdalen. Området er etablert og anses som svært populært, med et veldrevet borettslag.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon i nærområdet. Sinsen T-banestasjon samt to holdeplasser for flybuss ligger innen kort gangavstand (ca. 5 minutter). Videre er det trikkeforbindelse fra Vogts gate og Muselunden (linje 17), togforbindelse fra Grefsen stasjon, samt flere busslinjer med holdeplasser i umiddelbar nærhet, herunder i Nordkappgata, ved Torshovtoppen (linje 58 mot Storo og Nydalen) og i Trondheimsveien ved Sinsen (linje 31).

Området har et godt utvalg av barnehager samt nærhet til Nordpolen skole, som er nylig rehabilitert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 21 295m².
Felles uteområder med sittegruppe, sykkelparkering, lekeplass, parkering m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv til øvre rom, avvik på opptil ca. 20mm.

Hjemmelshaver opplyser om at det tilhører 2stk. boder som er til sammen på ca. 13m².
Bod i loftetasje har gulvareal som er på ca. 9m², fratrekk på ca. 1m² på grunn av skråtak. Dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.) Målbart gulvareal er 8m²
Bod i kjelleretasje er på ca. 5m², denne er delt opp i 2. Med dører og lås, merket med nr. 130.

Oppvarming/Parkering.

Oppvarming:
- Elektrisk.

Parkering:
- Hjemmelshaver opplyser om: Det medfører ingen parkering til boligen, det er mulighet for å leie plass, eller gateparkering etter gjeldene regler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sara Prytz Ritland	9578-5993-4-3636332	2026-03-25 19:21:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edvard Griegs allé 1, 0479 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sara Prytz Ritland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2023

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: 202739.7
Forsikret i: Berkley Insurance Nordic

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: E-verket elektroinstallasjon AS. Arbeid utført i 2018: Montering av varmekabler på bad. I den forbindelse ble det også montert nye gulvfliser, ny wc og ny servant. Oslo & Viken Rørlegger AS. Arbeid utført i 2025: Nytt dusjbatteri ble levert og montert, i tillegg til en inspeksjon av rørene til servanten på badet. De var i tilfredsstillende stand, uten tegn til lekkasje

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig at dette ble gjort i forbindelse med montering av varmekabler og legging av nytt gulv på bad. Det er i alle fall påvist tilfredsstillende fall til sluket av takstmann.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabiliteringshistorikk i regi av borettslaget: 2015/16 - Rehabilitert fasade, ny balkong og montert nytt porttelefonanlegg med monitor. 2013 - Nye branndører til kjeller og loft. Piperehabilitering. Oppgradering av felles sittegrupper. 2012 - Nye søppelbrønner. 2008 - Det ble fjernet løs puss og mur fra samtlige balkonger for å hindre at løse materialer faller ned og skader noen, i henhold til Vedlikeholdsnøkkelen. 2007 - Rens av alle ventiler og luftekanaler i borettslaget med tanke på å bedre ventilasjonen. Det ble også gjennomført brannverninspeksjon hos alle beboere der røykvarslere og brannslukkingsapparat ble kontrollert og defekte apparater skiftet ut. 2006 - Dette året ble det opparbeidet en inngjerdet forskriftsmessig lekeplass med godkjente apparater og sandkasse i tilknytning til borettslagets miljøtun. 2005 - Oppussing av oppganger og utskifting av calling-anlegg. Calling-anlegget er med kamera, slik at man kan etterbestille skjermløsning i leiligheten. 2002-2004 - Våtroms- og rørrehabilitering i hele borettslaget. 2001 - Utført flere større oppgraderinger av utearealene i borettslaget. 1994 og 1995 - Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert. 1990-98 - Takene på alle blokkene i borettslaget ble omlagt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E-verket elektroinstallasjon AS. Arbeid utført i 2018: Montering av varmekabler på bad. Arbeid utført i 2026: Diverse vedlikehold, blant annet feste av stikkontakter, tilkobling av ny koketopp, utskifting av tre stk dimmere, montering av LED-stripe og armatur. Samsvarserklæring foreligger i begge tilfeller (2018 og 2026). Det har også vært gjort noen endringer i forbindelse med fordeling av strøm på kjøkkenet for en del år tilbake. Arbeid utført av elektriker fra E-verket elektroinstallasjon AS. Nylig er det altså byttet spotter i taket på badet og montert nye lysrørinstallasjoner på bad og over den ene kjøkkenbenken på kjøkkenet. Ellers i regi av borettslaget: 1994 og 1995 - Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Men det er muligheter for å sette seg på venteliste for el-bilparkering i nabolaget/sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget: 2002-2004 - Våtroms- og rørrehabilitering i hele borettslaget.

---

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

Eventuell kommentar: Men det ble bygget nye balkonger i regi av borettslaget i 2015/16.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggassistenten AS. Arbeid utført i mars 2026: maling av de fleste vegger i leiligheten, inkludert tak og vinduskarm i stue.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er påvist noen sprekker/skader på fliser og i fuger av takstmann, samt hulrom/bom/løse fliser.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport / eierskifterapport, 2026.

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? Takstrapport / eierskifterapport, mars 2026.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sara Prytz Ritland	**2026-03-25**

Identifikasjon

Sara Prytz Ritland

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

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

Deres ref.: 29-0072/26 . Vår ref.: 0044-1-130 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948335050
Andelseier:	Ritland, Sara Prytz
Medeier:	
Leilighetsnummer:	130
Adresse:	Edvard Griegs Allé 1, 0479 OSLO
Andelsnummer:	30
Gnr.	224
Bnr.	249

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408442 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	4 848 681,00
Innfrielsesdato:	01.07.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	62 041 612,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 114,97,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 114,97	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	311,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 579,-
Annen formue:	9 889,-
Gjeld:	272 040,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408442 9
Restsaldo:	19 423,48
Kapitalkostnader:	3 008,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229198
Restsaldo:	248 572,36
Kapitalkostnader:	1 526,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 267 995,84,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 44
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/44

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styre honorar 2024/2025
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Ny nettleverandør
10. Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler
11. Beskjæring av de store træren mellom blokkene.
12. Forslag om skilt vdr. hundelufting
13. Sammenslåing av andeler
14. Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steffen Hegg

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Oppsummering av årsregnskapet 2024 – Søndre Åsen Borettslag

Disponible midler (kontanter og tilgjengelige midler):
Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget **kr 5,1 mill.** i disponible midler.
Ved utgangen av året er de disponible midlene redusert til **kr 2,6 mill.**
Dette skyldes hovedsakelig avdrag på lån og vedlikeholdskostnader i forbindelse med rørfornying og etablering av nye LED-lys.

Resultatregnskapet i korte trekk:

Inntekter:

- Felleskostnader: kr 13,7 mill.
- Andre inntekter (inkl. utleie, nøkler m.m.): kr 105 000
- **Totale inntekter: kr 13,8 mill.**

Driftskostnader:

- Drift og vedlikehold: kr 2,7 mill.
- Kommunale avgifter: kr 3,3 mill.
- TV/bredbånd, forsikring og andre driftskostnader: kr 4,3 mill.
  Totale kostnader: kr 10,3 mill.

Driftsresultat: kr 3,5 mill.

Finanskostnader (lånerenter og gebyrer): kr 3,8 mill.

Årets resultat: -kr 205 580 (underskudd)

Investeringer og vedlikehold:

- Større vedlikehold: Rørfornying og oppgradering av tekniske anlegg (kr 1,3 mill.)
- Konsulenthonorarer (OBOS m.fl.): kr 73 000
- Det er ikke gjennomført nye låneopptak i 2024.

Gjeld og egenkapital:

- Langsiktig gjeld: kr 70,9 mill.
- Borettslagets samlede gjeld er noe redusert fra året før.
- Bokført udekket tap: kr 52,8 mill. Dette er ikke uvanlig i borettslag og må sees i sammenheng med gjeldsstruktur og eiendeler.

Vurdering fra styret:

- Til tross for et negativt årsresultat har borettslaget fortsatt likvide midler (kr 2,6 mill.).
- Vedlikeholdsarbeidet vurderes som tilstrekkelig for å opprettholde bygningsverdiene.
- Styret følger utviklingen tett og vurderer behov for justering av felleskostnader ved fremtidige budsjetter.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 399 000.

En økning på 5% fra 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid med å finne gode kandidater til ulike verv i styret er veldig viktig, spesielt i en tid hvor få personer selv melder interesse for å ta på seg verv.

Styret foreslår 5% økning fra 2024 fra kr 12 000 til kr 12 600.

Forslag til vedtak

Valgkomitteens samlede godgjørelse settes til kr 12 600,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har

en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

Roller og kandidater

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

- Ingvill Eidsvåg

  INGVILL EIDSVÅG
  Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på sivilt-militært samarbeid. 7 års erfaring innenfor logistikk både som leder og medarbeider. Det innebar blant annet materiellutvikling i samarbeid med brukere og leverandører.
  Utdannelse fra Forsvarets Høgskole, Stabsskole og Sjefskurs 1 og Master of Management fra BI.
  Har lang erfaring når det gjelder å samhandle med forskjellige sivile etater og organisasjoner på forskjellige nivå. Har bl.a. samarbeidet med Politiet, departement, statsforvaltere og internasjonale organisasjoner (Røde kors og International organization for Migration, IOM). Ingvill gikk av som oberst sommeren 2022. Hun har sittet i flere styrer, og sitter i dag i tre ulike styrer med tilknytning til Forsvaret. “Jeg synes det er viktig å bidra for fellesskapet og er derfor meget motivert for å sitte i styret i borettslaget.”
- Mohammed «Momme» Izadi

  MOHAMMED «MOMME» IZADI
  Momme har flere grader fra Universitetet i Oslo innen historie, språk og områdestudier. Han har vært med på å åpne filialer for Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri på Torshov. Etter endt studium har han jobbet ved Riksarkivet, utgitt tre bøker og jobbet som foredragsholder. Han jobber nå med bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har vært aktiv vara i styret og jobbet med å bedre parkeringsordningen i borettslaget. Nå stiller han som styremedlem. Motivasjonen er å skape gode fellesskapsløsninger og effektivisere driften av borettslaget. Momme skriver: “Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet.”

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

- Pernille Toppen Dahl

  PERNILLE TOPPEN DAHL
  Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel! Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."
- Siri Mittet

  SIRI MITTET
  Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Even Martinsen

  EVEN MARTINSEN
  Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”
- Gina Kennedy

  GINA KENNEDY
  Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.
- Sara Reitan Jacobsen

  SARA REITAN JACOBSEN
  Sara har bodd i Søndre Åsen Borettslag siden 2004. Hun er gift og har tre barn i alderen 11-18 år og er lærer i videregående skole. Hun skriver at hun er opptatt av folk med større barn skal bli boende i borettslaget.

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025 .pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Steffen Hegg

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

- Mohammed Izadi

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025 .pdf

Sak 9

Ny nettleverandør

Forslag fremmet av:
Eyvind Andreas Larssen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter så mye styr som det har vært med Telia, og ikke minst hvor dyrt det tilsynelatende er, så hadde det vært lurt om vi så oss om etter en annen nettleverandør. Det må være mulig å få et godt tilbud av OBOS?

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.
Bindingstiden med Telia utløper 01.12.2025 og styret er allerede i gang med og innhente nye tilbud for tv og internettleverandør til borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret undersøker priser og får tilbud hos andre nettleverandører med sikte på å signere ny avtale med ny leverandør når kontrakten med Telia går ut i november.

Sak 10

Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag nærmere to års ventetid på parkeringsplasser med lademulighet i borettslaget. Styret har mottatt en rekke henvendelser fra beboere som etterspør økt kapasitet for elbillading, og vi ser et tydelig behov for utvidelse av dagens ladeinfrastruktur.

I 2024 søkte styret om tilskudd fra Oslo kommunes ENØK-støtteordning for ladeinfrastruktur i borettslag og sameier. Søknaden ble innvilget, og borettslaget fikk tildelt 50 % støtte til investeringene. Det er viktig å merke seg at denne støtten er redusert til 30 % fra 2025. Tilskuddet gis kun én gang per borettslag.

Styret har, i samarbeid med Elbilforeningen, innhentet fem tilbud for utbygging av flere ladepunkter. Vi er nå i sluttforhandlinger med tre tilbydere. For å utnytte tilskuddsordningen maksimalt og sikre et framtidsrettet ladeanlegg, foreslår styret at det etableres 65 nye ladepunkter, fordelt på følgende områder:

- 13 plasser ved Hans Nilsen Hauges gate
- 6 plasser ved Edvard Griegs allé 1–3B
- 11 plasser ved Edvard Griegs allé 5–7B
- 8 plasser ved Edvard Griegs allé 17–19B
- 27 plasser ved Edvard Griegs allé 8–12 og 14

Prisene vi har mottatt før endelige forhandlinger varierer mellom 1,2 og 2,5 millioner kroner, inkludert tilskuddet fra Oslo kommune.

Foreløpig økonomisk oversikt viser at borettslaget har midler til å håndtere denne investeringen innenfor gjeldende rammer.

Styrets innstilling

Styret tilrår at årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler, basert på det mest fordelaktige tilbudet etter sluttforhandlinger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler

---

Sak 11

Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

Forslag fremmet av:
Anne Fjeldberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Trærne må stelles slik at de fortsetter å være frodige. Ikke bare vokse inn i himmelen. Det er nå ca 6 år siden de er stelt sist

Styrets innstilling

Styret er positive til saken, men ønsker en helhetlig tilnærming til uteområdene. og ikke nødvendigvis faste 3 års intervaller.

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

- For Beskjæring av de store træren mellom blokkene.
- Mot Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

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

1. Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.
2. Styret foreslår en inspeksjon av trærne hvert 3. år hvor behovet vurderes av sertifisert arborist.

Sak 12

Forslag om skilt vdr. hundelufting

Forslag fremmet av:
Marit Roland

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget, men ønsker en litt kortere tekst. Styret har derfor fremmet et eget forslag til vedtak

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

- For Forslag om skilt vdr. hundelufting
- Mot Forslag om skilt vdr. hundelufting

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

1. Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke luft hunden på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

2. Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke la hunden din gjøre fra seg på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

3. Styrets forslag: Privat område (linjeskift) Vis hensyn – vennligst ikke luft hunden din her

---

Sak 13

Sammenslåing av andeler

Forslag fremmet av:
Anne Krosshaug, Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen,

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Mange beboere, særlig barnefamilier, ønsker større boareal. Andre steder, for eksempel i borettslaget Keyserløkka Sør, har det blitt åpnet for at man kan kjøpe naboleiligheten for å utvide egen leilighet.

Det er styret i borettslaget som bestemmer om to eller flere andeler kan slås sammen (Lov om burettslag, §3-2). Andelseiere som ønsker å slå sammen flere andeler, må derfor søke om forhåndsgodkjenning fra styret før byggetillatelse kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten.

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget for sammenslåing av andeler.

Så sant en sammenslåing er juridisk og byggeteknisk mulig.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

Sak 14

Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Forslag fremmet av:
Julie Rongved Amundsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I 2022 ble det gjennomført en utredning for mulighetene for å bygge ut enkelte av loftene i Søndre Åsen Borettslag. Utredningen viste at det vil være mulig å gjøre dette og at det vil gi borettslaget inntekter. Styret har nylig gjort en undersøkelse som viser at det er en tilstrekkelig andel av de det er aktuelt for som er interessert i å bygge ut til at det vil være verdt det. Forslaget gjelder utbygging av ett loft i hver oppgang, det som heter Alternativ B i utredningen, og det er primært fellesarealer og utbyggers egen bod som skal bygges ut.

I utredningen fra 2022 som ligger vedlagt er det lagt til grunn en takst på 18 000 kroner per kvadratmeter for salg av loftsareal. Dersom alle mulige arealer bygges ut, er det anslått totale inntekter på 17 millioner kroner. De som bygger ut vil også få økt fellesutgiftene sine, og det er anslått årlige økte inntekter på omkring 300 000 kroner i fellesutgifter. Hvis salg gjennomføres i 2025 (eller senere) vil det måtte utarbeides en oppdatert takst. I henhold til utredningen kan styret også legge på et prosentvis påslag dersom det er utgifter som skal dekkes, men forslaget innebærer at alle utgifter til utbygging skal dekkes av utbygger. Utredningen har vist at utbygging ikke kan gjennomføres i Sigurd Lies gate.

En utbygging kan gi borettslaget en mer mangfoldig sammensetning av beboere, gjøre borettslaget mer attraktivt for familier og gi et mer stabilt bomiljø. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten er prinsipielt positive til at det bygges ut flere loft i sentrumsbydelene. Søndre Åsen Borettslag har med sitt store tilfang av ubrukte eller lite brukte fellesarealer mulighet til å være en pådriver for å gjøre området til et enda mer attraktivt sted å bo der barn kan få vokse opp og der man kan bli boende gjennom ulike livsfaser.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget om salg og utbygging av loft i Søndre Åsen Borettslag. Vi mener forslaget har flere fordeler:

1. Det kan bidra til en mer variert beboersammensetning og gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier og andre med behov for større boareal.
2. Forslaget vil styrke borettslagets økonomi, både gjennom engangsinntekter fra salg og økte, løpende felleskostnader.
3. Styret deler forslagsstillers vurdering av at alternativ B, som innebærer utbygging av hele arealet på én side av hver oppgang, gir best utnyttelse og størst økonomisk gevinst for borettslaget.
4. Det er både riktig og viktig at alle kostnader knyttet til utbyggingen dekkes av utbygger.

Styret forutsetter at en eventuell utbygging er byggeteknisk og juridisk mulig, og godkjent av blant annet Oslo kommune og OBOS.

Samtidig ønsker vi å påpeke enkelte utfordringer i forslaget, særlig knyttet til omdisponering av bodareal på loftet:

- Selv om beboerne ikke eier bodene som egne eiendommer, har de bruksrett. For mange oppleves bodene som en naturlig og viktig del av boligen. Ved kjøp av leilighet har flere også tillagt bodene en verdi.
- I praksis kan forslaget innebære at enkelte beboere må avgi deler av sin loftsbod.
- Styret mener dette må løses på en rettferdig og ryddig måte.

I forslaget er det beskrevet at «styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer». Styret vil i denne vurderingen legge vekt på rettferdige løsninger for både praktisk omdisponering og eventuell kompensasjon.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av loft, forankret i utredning fra 2022. Det vil kun være aktuelt å bygge ut ett loft i hver oppgang i de blokkene der det er mulig, og det er de som eier leiligheten under et av loftene som vil få muligheten til å kjøpe det. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan-og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som for eksempel opparbeiding av nytt bodareal, søknader og gebyrer. Dersom utbygging utløser krav om brannvarsling i oppgangen, skal dette også bekostes av utbygger. Forslaget gjelder utredningens alternativ B. Ingen beboere, bortsett fra de som bygger ut, skal miste antall boder og alle nye boder skal imøtekomme krav for ekstern bod. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgsavtale. Styret får også fullmakt til å bestemme hvordan man skal avgjøre hvem som skal få kjøpe hvis to husstander i samme oppgang er interessert.

Vedlegg
5. 2022_03 - Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf

Styrets årsrapport

Årsrapport for Borettslaget 2024/2025

Innledning
Oversikt over styrets arbeid for styreperioden 2024/2025.

Styrets arbeid
Styret har i perioden gjennomført flere tiltak for å sikre god drift, vedlikehold og sikkerhet i borettslaget.

Vedlikehold og sikkerhet:

- **Vedlikeholdsplan:** En detaljert plan er utarbeidet for å sikre at nødvendige oppgraderinger og reparasjoner blir prioritert og gjennomført i tide.
- **Brannteknisk gjennomgang:** Bygningene er inspisert for å sikre at alle brannsikkerhetstiltak er oppdaterte i henhold til gjeldende forskrifter.
- **Kontroll av lekeplass:** Lekeplassen er inspisert og eventuelle feil og mangler er utbedret for å sikre trygg bruk.
- **Brannkontroll i leiligheter:** Kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter, inkludert røykvarslere og brannslukningsutstyr, er gjennomført.
- **Utskifting av lysstoffrør:** Gamle lamper er erstattet med mer energieffektive løsninger for å redusere strømforbruket og forbedre belysningen.
- **Etablering av ledelys:** Ledelys er installert i fellesområder for å forbedre sikkerheten.

Drift og forvaltning:

- **Daglig drift:** Styret har hatt ansvar for koordinering av vedlikeholdsarbeid, håndtering av klager og oppfølging av serviceavtaler.
- **Utleie av boder og parkeringsplasser:** Administrasjon av utleieobjekter for å sikre rettferdig fordeling og effektiv bruk av fellesarealer, samt skape ekstra inntekter.
- **Oppfølging av vaktmester og mannskap:** Jevnlig dialog er opprettholdt for å sikre at oppgaver som gressklipping, snørydding og vedlikehold blir utført.
- **Håndtering av henvendelser via Vibbo:** Styret har besvart spørsmål og innspill fra beboerne og videreformidlet feil og mangler til relevante aktører.
- **Forvaltning av økonomi:** Styret har hatt fokus på å sikre en rettferdig fordeling av borettslagets midler og holde fellesutgiftene på et forsvarlig nivå.

Økonomisk oversikt
Styret har forvaltet borettslagets økonomi med fokus på økonomisk ansvarlighet og langsiktig planlegging.

- **Kommentarer til årsregnskapet:** Vesentlige avvik fra budsjettet er identifisert og forklart.
- **Budsjett:** Planer for neste år er skissert med fokus på vedlikehold og stabil økonomi.

Styret og styremøter

- **Styremøter:** Styret har månedlige styremøter for å diskutere pågående saker, ta beslutninger og sikre at oppgaver blir fulgt opp.
- **Messenger-gruppe:** Mellom styremøtene tas mindre avklaringer og diskusjoner i styrets Messenger gruppe.

Fremtidsplaner

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

- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk-rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Etablere felles heldekkende brannvarslings anlegg.
- Legge til rette for sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Etablere flere ladeplasser for elbiler.
- Tilrettelegge for bedre sykkelparkeringer.
- Anskaffelse av nye, robuste utemøbler.
- Utvikle uteområdene for å skape et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.

Styret takker for tilliten og ser frem til et fortsatt godt samarbeid med beboerne.

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 127 933**	**866 002**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-205 580	-73 913
Tilbakeføring av avskrivning	14	116 000	144 226
Tillegg for nye langsiktige lån		0	65 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 457 014	-60 802 227
Innsk. øremerk. bankkto		-5 054	-6 156
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 551 648**	**4 261 930**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 576 285**	**5 127 932**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 750 322	8 551 810
Kortsiktig gjeld		-1 174 037	-3 423 878
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 576 285**	**5 127 932**

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 679 560	12 551 559	13 691 000	15 699 500
Ladeinntekter EL-bil		56 361	50 350	0	100 000
Andre inntekter	3	104 863	356 797	60 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 840 784**	**12 958 706**	**13 751 000**	**15 899 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 964	-50 760	-50 760	-54 000
Styrehonorar	5	-380 000	-360 000	-360 000	-380 000
Avskrivninger	14	-116 000	-144 226	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 625	-14 625	-13 875	-14 000
Andre honorarer		-24 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-225 420	-214 075	-226 919	-238 000
Konsulenthonorar	7	-73 355	-52 110	-50 000	-150 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-2 701 671	-3 331 665	-900 000	-1 290 000
Forsikringer		-796 846	-712 337	-783 570	-835 999
Kommunale avgifter	9	-3 288 891	-2 831 020	-3 172 409	-3 690 657
Energi/fyring		-223 668	-255 675	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 004 659	-958 925	-997 280	-1 037 000
Andre driftskostnader	10	-1 363 982	-1 073 993	-900 000	-1 194 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 318 081**	**-10 047 411**	**-7 702 813**	**-9 082 156**
DRIFTSRESULTAT		**3 522 704**	**2 911 296**	**6 048 187**	**6 817 344**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 113	11 999	0	0
Finanskostnader	12	-3 830 397	-2 997 207	-3 385 000	-3 914 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 728 284**	**-2 985 208**	**-3 385 000**	**-3 914 000**
ÅRSRESULTAT		**-205 580**	**-73 913**	**2 663 187**	**2 903 344**
Overføringer:					
Udekket tap		-205 580	-73 913		

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	247 771	363 771
Miljøbankkonto, øremerket		189 172	132 975
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 542 924**	**15 602 727**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		85 898	83 722
Andre kortsiktige fordringer	15	7 510	4 550
Driftskonto OBOS-banken		559 424	8 294 477
Sparekonto OBOS-banken		2 926 042	615
Innestående i andre banker		171 447	168 447
SUM OMLØPSMIDLER		**3 750 322**	**8 551 810**
SUM EIENDELER		**19 293 245**	**24 154 537**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-52 808 569	-52 602 989
SUM EGENKAPITAL		**-52 784 569**	**-52 578 989**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 851 405	72 308 419
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	8 700	8 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	176 673	125 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		**70 903 778**	**73 309 649**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		386 496	2 568 896
Skyldige offentlige avgifter	20	1 034	0
Påløpte renter		177 596	263 203
Påløpte avdrag		601 577	591 779
Annen kortsiktig gjeld	21	7 334	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 174 037**	**3 423 878**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 293 245**	**24 154 537**

Pantstillelse	22	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Søndre Åsen Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 791 832
Parkering	898 900
Eiendomsskatt	2 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 693 560**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 679 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntekter for tørkeskap	7 803
Nøkler	5 000
Utleie	92 060
SUM ANDRE INNTEKTER	**104 863**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 964
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 964**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 328, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-71 900
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-73 355**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norva24 Gravco AS, rørfornying	-1 278 939
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 278 939**
Drift/vedlikehold bygninger	-688 233
Drift/vedlikehold VVS	-4 864
Drift/vedlikehold elektro	-56 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-356 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-219 001
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-78 460
Kostnader dugnader	-18 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 701 671**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-2 847
Vann- og avløpsavgift	-2 120 380
Feieavgift	-52 496
Renovasjonsavgift	-1 113 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 288 891**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-95 790
Skadedyrarbeid	-13 190
Verktøy og redskaper	-13 381
Driftsmateriell	-4 242
Lyspærer og sikringer	-3 065
Vaktmestertjenester	-364 780
Renhold ved firmaer	-649 488
Snørydding	-138 813
Andre fremmede tjenester	-51 243
Trykksaker	-3 392
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 328
Andre kontorkostnader	-90
Telefon, annet	-6 952
Bank- og kortgebyr	-3 050
Velferdskostnader	-15 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 363 982**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 481
SUM FINANSINNTEKTER	**102 113**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 532 361
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-297 734
Renter på leverandørgjeld	-302
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 830 397**

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.224/bnr.249 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
		1
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-14 799	
Avskrevet i år	-3 699	
		1
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-35 574	
Avskrevet i år	-17 787	
		35 574
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-88 589	
Avskrevet i år	-29 530	
		177 178
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-105 032	
Avskrevet i år	-35 011	
		35 011
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-59 950	
Avskrevet i år	-29 974	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-84 674	
		1
Avfallsbrønn		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**247 771**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-116 000**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt feilutbetalt styrehonorar	2 960
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år	4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 510**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 250 544	
		-63 749 456

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Fastrenteavtale løp frem til 01.07.2024.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,705 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 691 581	
Nedbetalt i år	1 206 470	
		-6 101 949
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-69 851 405**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 673
Andre innskudd	-8 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-185 373**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Avsatt skyldig arbeidsgiveravgift på avsatt styrehonorar (betalt i 2025)	-1 034
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 034**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar (utbetalt i 2025)	-7 334
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 334**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	69 851 405
Påløpte avdrag	601 577
TOTALT	**71 319 982**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

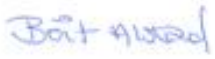
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2025 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025-2027

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01

Ingvill Eidsvåg
Edvard Griegs allé 10, 0479 Oslo
Ingvill.eidsvag@gmail.com

48 88 26 47

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026:
Siri Mittet
Edvard Griegs allé 1, 0479 Oslo
siri.mittet@gmail.com
46693195

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21, 0479 Oslo
pernilletoppend@gmail.com
47842603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8, 0479 Oslo
gina.holand@gmail.com
40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6, 0479 Oslo
musicmartinsen@gmail.com
45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31, 0481 Oslo
sara.reitan.jacobsen@gmail.com
91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Delegert:

Steffen Hegg
Hans Nilsens Haugesgate 31
0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
47238012

Varadelegert:

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

Momme har flere grader fra Universitetet i Oslo innen historie, språk og områdestudier. Han har vært med på å åpne filialer for Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri på Torshov. Etter endt studium har han jobbet ved Riksarkivet, utgitt tre bøker og jobbet som foredragsholder. Han jobber nå med bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har vært aktiv vara i styret og jobbet med å bedre parkeringsordningen i borettslaget. Nå stiller han som styremedlem. Motivasjonen er å skape gode fellesskapsløsninger og effektivisere driften av borettslaget. Momme skriver: "Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet."

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på sivilt-militært samarbeid. 7 års erfaring innenfor logistikk både som leder og medarbeider. Det innebar blant annet materiellutvikling i samarbeid med brukere og leverandører.
Utdannelse fra Forsvarets Høgskole, Stabsskole og Sjefskurs 1 og Master of Management fra BI.
Har lang erfaring når det gjelder å samhandle med forskjellige sivile etater og organisasjoner på forskjellige nivå. Har bl.a. samarbeidet med Politiet, departement, statsforvaltere og internasjonale organisasjoner (Røde kors og International organization for Migration, IOM). Ingvill gikk av som oberst sommeren 2022. Hun har sittet i flere styrer, og sitter i dag i tre ulike styrer med tilknytning til Forsvaret. "Jeg synes det er viktig å bidra for fellesskapet og er derfor meget motivert for å sitte i styret i borettslaget."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026

SIRI MITTET
Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel! Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 – 2026

GINA KENNEDY
Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN
Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i Søndre Åsen Borettslag siden 2004. Hun er gift og har tre barn i alderen 11-18 år og er lærer i videregående skole. Hun skriver at hun er opptatt av folk med større barn skal bli boende i borettslaget.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING 2025 ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025-2027

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01

Ingvill Eidsvåg
Edvard Griegs allé 10, 0479 Oslo
Ingvill.eidsvag@gmail.com

48 88 26 47

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026:
Siri Mittet
Edvard Griegs allé 1, 0479 Oslo
siri.mittet@gmail.com
46693195

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21, 0479 Oslo
pernilletoppend@gmail.com
47842603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8, 0479 Oslo
gina.holand@gmail.com
40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6, 0479 Oslo
musicmartinsen@gmail.com
45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31, 0481 Oslo
sara.reitan.jacobsen@gmail.com
91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2025 - 2026:

Delegert:

Steffen Hegg
Hans Nilsens Haugesgate 31
0481 Oslo
steffen.hegg@gmail.com
47238012

Varadelegert:

Mohammed «Momme» Izadi
Edvard Griegs allé 15a, 0479 Oslo
djmomme@gmail.com
91 71 59 01

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2023–2025

MOHAMMED «MOMME» IZADI

Momme har flere grader fra Universitetet i Oslo innen historie, språk og områdestudier. Han har vært med på å åpne filialer for Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri på Torshov. Etter endt studium har han jobbet ved Riksarkivet, utgitt tre bøker og jobbet som foredragsholder. Han jobber nå med bokprosjekter for Aschehoug og Solum forlag ved siden av å undervise ved Utenriksdepartementet. Momme har vært aktiv vara i styret og jobbet med å bedre parkeringsordningen i borettslaget. Nå stiller han som styremedlem. Motivasjonen er å skape gode fellesskapsløsninger og effektivisere driften av borettslaget. Momme skriver: "Kallenavnet har jeg fra tiden som DJ i Oslos housemiljø på slutten av 90-tallet."

INGVILL EIDSVÅG

Har 15 års erfaring som leder i ulike avdelinger i Forsvaret hvor 11 av disse har hatt fokus på sivilt-militært samarbeid. 7 års erfaring innenfor logistikk både som leder og medarbeider. Det innebar blant annet materiellutvikling i samarbeid med brukere og leverandører.
Utdannelse fra Forsvarets Høgskole, Stabsskole og Sjefskurs 1 og Master of Management fra BI.
Har lang erfaring når det gjelder å samhandle med forskjellige sivile etater og organisasjoner på forskjellige nivå. Har bl.a. samarbeidet med Politiet, departement, statsforvaltere og internasjonale organisasjoner (Røde kors og International organization for Migration, IOM). Ingvill gikk av som oberst sommeren 2022. Hun har sittet i flere styrer, og sitter i dag i tre ulike styrer med tilknytning til Forsvaret. "Jeg synes det er viktig å bidra for fellesskapet og er derfor meget motivert for å sitte i styret i borettslaget."

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2025 - 2026

SIRI MITTET
Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel! Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

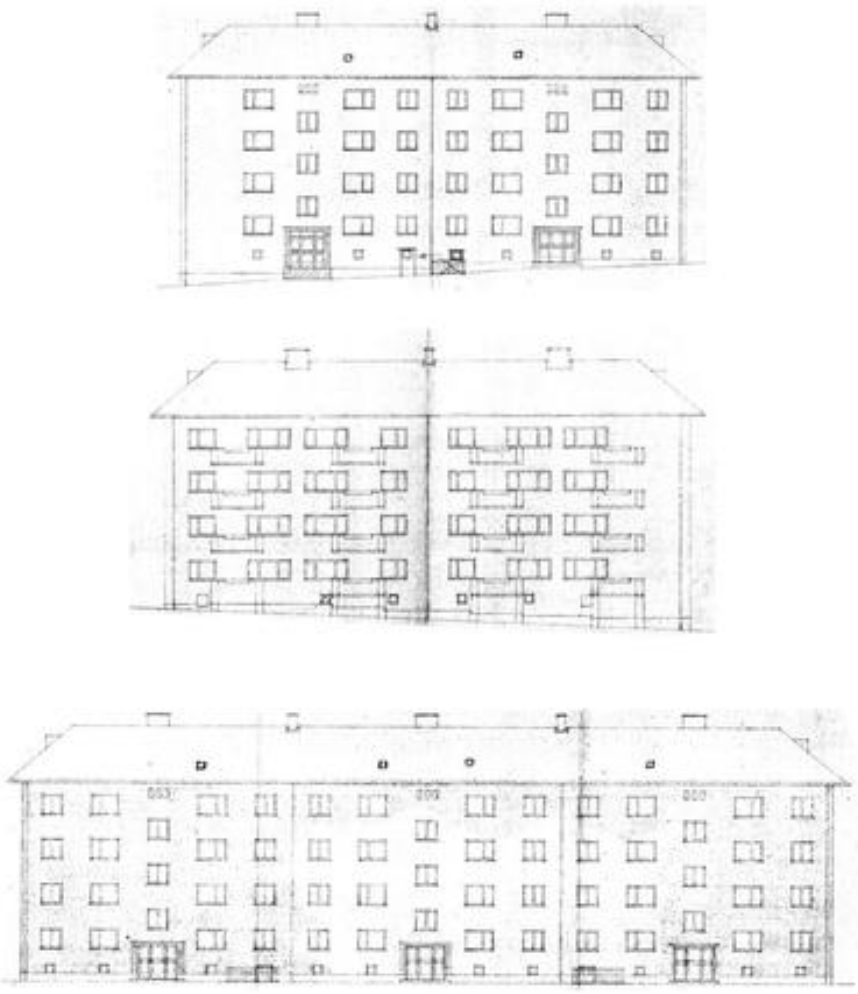
VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2025 – 2026

GINA KENNEDY
Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN
Even skriver om seg selv at han er 38 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk. “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i Søndre Åsen Borettslag siden 2004. Hun er gift og har tre barn i alderen 11-18 år og er lærer i videregående skole. Hun skriver at hun er opptatt av folk med større barn skal bli boende i borettslaget.



Utredning av muligheter for salg og utbygging av noe lofts- og kjellerareal i Søndre Åsen borettslag

Endelig versjon 05.05.2022

Utarbeidet av styret i Søndre Åsen borettslag 2021-2022

Innhold

Oppsummering 3
1 Innledning 4
1.1 Mandat og framdrift 4
1.2 Premisser for utredningen 4
2 Prosess og kunnskapsgrunnlag 5
2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning 5
2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid 5
2.3 Eksterne vurderinger 5
2.4 Medvirkning og beboerinvolvering 6
2.5 Ekstraordinær generalforsamling 6
3 Mulighetsstudie for utbygging 6
3.1 Politiske føringer 6
3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging 6
3.3 Konstruksjon og sikkerhet 9
3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller 10
3.5 Muligheter for utbygging på loft 11
3.6 Muligheter for utbygging i kjeller 14
4 Økonomi 16
4.1 Inntekter 16
4.2 Kostnader 18
4.3 Budsjett for salg av fellesareal 20
5 Juridiske avklaringer 22
5.1 Regler for ansvar 22
5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer 22
5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut 23
5.4 Premisser for salg 23
5.5 Salgsavtale 23
6 Utbyggingsprosess 24
6.1 Videre prosess 24
6.2 Senere utbygging 24
7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere 25
8 Referanser 26
9 Vedlegg 26

Oppsummering

Styret ble i generalforsamlingens vedtak i sak 12 fra juni 2021 gitt i oppdrag å utrede muligheten for salg og utbygging av noe lofts- og kjellerareal. Det ble gitt en kostnadsramme på kr 100 000,-. Utredningen er utført av tre av styrets medlemmer, heretter «arbeidsgruppa», innenfor de økonomiske rammene som er gitt. Arbeidsgruppa har hatt som utgangspunkt at ingen leiligheter skal miste merkbart bodareal som følge av et eventuelt salg av fellesarealer.

I kontakt med Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren har arbeidsgruppa fått fastslått at det ikke er noe prinsipielt til hinder for at nåværende fellesarealer selges til tilstøtende leiligheter for utvidelse av andelens boareal. Det vil stilles en del byggetekniske krav til en slik utbygging med tanke på brannsikring, rømningsveier, lysinnslipp og endring av fasader for gullistede bygg, mv. Med dette som bakgrunn har arbeidsgruppa, med hjelp fra profesjonelle aktører, vurdert hvilke fellesarealer borettslaget har, som kan være egnet for salg.

Hovedfunnene i utredningen er som følger:

- Det vil være mulig å frigjøre arealer tilsvarende omtrent halve loftet på en side av trappeoppgangen (Alternativ A) for utvidelse av én leilighet per oppgang. Dette forutsetter at vi gir opp dagens felles tørkeloft og at noen andeler må få sitt bodareal flyttet. En eventuell kjøper må innlemme sitt bodareal i utbyggingen.
- Det vil være mulig å frigjøre arealer på hele loftet på en side av trappeoppgangen (Alternativ B) for utvidelse av én leilighet per oppgang. Dette forutsetter at vi gir opp dagens felles tørkeloft og at bodene på loftet blir noe redusert i tillegg til at noen andeler må få sitt bodareal flyttet. En eventuell kjøper må innlemme sitt bodareal i utbyggingen. Denne løsningen er ikke i tråd med premissene for utredningen. Alternativet er likevel tatt med, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomisk effekter dette kan gi.
- Arbeidsgruppa har ikke funnet det mulig å konkludere om hvor vidt det er teknisk/praktisk gjennomførbart at fellesareal i kjellerne kan fristilles for salg til utvidelse av tilstøtende leiligheter innenfor de rammene som er gitt for utredningen, med tanke på tid og kostnader. Her har det vært flere kompliserende faktorer å vurdere, og videre utredning vil være nødvendig før en beslutning om salg kan tas. Siden mandatet for utredning inneholdt en kostnadsramme, må generalforsamlingen ta stilling til om videre utredning skal gjennomføres.
- En søknad om bruksendring av loftsarealer til boligformål vil utløse krav om felles brannvarslingsanlegg i oppganger og i leilighetene som oppfyller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Styret har derfor stilt i bero innkjøp av felles brannvarslingsanlegg inntil den ekstraordinære generalforsamlingen har tatt sin beslutning om salg av fellesarealer, slik at vi har all nødvendig informasjon før en avtale inngås.
- Et eventuelt salg av fellesarealene vil kunne gi borettslaget en betydelig engangsinntekt, samt en økt månedlig inntekt over fellesutgiftene. Alle kostnader knyttet til videre avklaringer og utbygging skal belastes de som bygger ut. Erfaringsinnhenting fra andre borettslag som har gjennomført salg og utbygging av fellesarealer viser at det ikke har oppstått uforutsette kostnader for de aktuelle borettslagene i forbindelse med utbyggingene.
- Det vil ikke være mulig å gjennomføre salg og utbygging uten at øvrige beboere blir påvirket ved å måtte flytte boden(e) sine og/eller oppleve støy med mer i forbindelse med selve utbyggingen.
- Et eventuelt salg av fellesarealene vil gi borettslaget tilgang til større leiligheter og kan som et av flere tiltak bidra til et mer stabilt bomiljø i borettslaget, ved at flere kan komme til å velge å bli boende lengre.

Styret vil gi sin innstilling til ekstraordinær generalforsamling på bakgrunn av utredningen og innspill som er kommet inn i forbindelse med beboermøtet 30. mars 2022.

1 Innledning

Mulighetene for å selge noe av fellesarealet i borettslaget til boligutvidelser har vært oppe til diskusjon ved flere generalforsamlinger i Søndre Åsen borettslag de siste årene. Et nytt forslag om å utrede muligheten for salg og utbygging av noe fellesareal på loft og i kjeller ble vedtatt på ordinær generalforsamling i juni 2021.

1.1 Mandat og framdrift

Under generalforsamlingen for Søndre Åsen borettslag i juni 2021 ble følgende vedtak fattet:

> ***Sak 12. Utredning av utbygging av noe lofts- og kjellerareal i Søndre Åsen borettslag***
>
> ***Vedtak***
>
> *Styrets forslag: Styret gis fullmakt og mandat til å utrede utbygging av noe lofts- og kjellerareal. Frist for dette arbeidet settes til 1. oktober 2021. Resultatet av dette arbeidet skal legges frem for borettslaget og stemmes over ved ekstraordinær generalforsamling, kort tid etter fristen. Forslagstillerne vil stille seg til disposisjon som en arbeidsgruppe til utredningen.*
>
> *Det settes en kostnadsramme på kr 100.000, og det tas forbehold om offentlig saksbehandlingstid som kan forsinke fristen på 1. oktober.*

Styret tolker mandatet fra generalforsamlingen slik at det skal utredes hvorvidt det er arealer på loft og i kjellere som kan fristilles for salg til andelseiere, for utvidelse av tilstøtende bolig over eller under. Dette inkluderer om det vil være tekniske eller juridiske hindre eller begrensninger for en slik utbygging, dersom arealer finnes. Videre vurderer styret sitt mandat slik at det skal komme med en tydelig innstilling til hva det mener er det beste resultatet for Søndre Åsen borettslag.

På grunn av endringer i styrets sammensetning ved ekstraordinær generalforsamling i juli 2021 og en arbeidskrevende høst for styret, ble arbeidet med utredningen forsinket. Prosessen og framdriften i arbeidet med utredningen er nærmere beskrevet i kap. 2.

1.2 Premisser for utredningen

En viktig innledende oppgave for styret har vært å definere og avgrense hvilken informasjon generalforsamlingen har behov for, for å kunne ta stilling til om salg og utbygging av deler av fellesarealet skal tillates eller ikke. Det har vært et ønske å presentere et godt beslutningsgrunnlag. Samtidig har kostnadsrammen på kr 100.000 lagt naturlige begrensninger på detaljnivået for utredningen.

Utredningen tar for seg prinsipielle avklaringer knyttet til arealdisponeringer, konstruksjon og sikkerhet, myndighetstillatelser, mulige inntekter og kostnader for borettslaget, juridiske spørsmål og generelle fordeler og ulemper for borettslaget som helhet ved salg og utbygging av noe fellesareal i loft og kjeller.

Et grunnleggende premiss for utredningen har vært at ingen skal miste bodplass på loft eller i kjeller. Det er også lagt til grunn at alle boenheter fortsatt skal ha tilgang til en bod på loft og en i kjeller. Utredningen tar imidlertid utgangspunkt i at det kan være akseptabelt å flytte på boder, for eksempel fra venstre til høyre side av loftet i oppgangen og at felles tørkerom på loft kan fristilles. Erfaringen er at tørkerom på loftet brukes i liten grad til formålet. Videre er det et premiss at de som kjøper areal for å utvide egen leilighet innlemmer sin egen bod på loftet eller i kjelleren i kjøpearealet, alt etter om det gjelder utvidelse av leilighet i toppetasje eller førsteetasje.

Arkitekten har tegnet to mulige alternativer for salg og utbygging av loftsarealer (Alternativ A og B). For alternativet med utbygging av hele den ene siden av loftet i oppgangen (Alternativ B), vil arealet til loftsbodene i den aktuelle oppgangen blir noe redusert (se kap. 3.5). Styret ser at dette ikke er i tråd med det grunnleggende premisset vi stiller innledningsvis, men har likevel valg å ta dette med som et alternativ, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomisk effekter dette kan gi.

Det er kun deler av fellesarealet i kjellerne som er vurdert som aktuelt for utbygging (søppelsjakter, ubrukte/lite brukte vaktmesterboder, gangareal, overflødig areal i vaskekjellere, mm). Annet areal som felles sykkelboder, enkelte vaktmesterboder og deler av fellesvaskeriene er vurdert som ikke aktuelt for salg og utbygging, da disse tjener viktige fellesfunksjoner i borettslaget.

2 Prosess og kunnskapsgrunnlag

Arbeidet med utredningen har pågått i perioden fra august 2021 til april 2022. Arbeidsgruppa har utført en del arbeidsoppgaver i utredningen selv, og hentet inn profesjonell bistand knyttet til byggtekniske spørsmål og arealdisponeringer, økonomi og juridiske spørsmål. Erfaringer fra andre borettslag som har gjennomført lignende utredninger/utbygginger er også brukt som en del av kunnskapsgrunnlaget.

2.1 Arbeidsgruppas og styrets sammensetning

Styret etablerte i august 2022 en arbeidsgruppe bestående av tre av styrets medlemmer. Dette var av hensyn til framdrift og ressursbruk, for å sikre et mest mulig kostnadseffektivt arbeid med utredningen. Styret har lagt vekt på at arbeidsgruppa skal være uavhengig av de ulike enkeltinteressentene i saken, og kun ha borettslagets og beboernes interesser som mål. Det er spesielt sett hen til kortsiktige og varige økonomiske konsekvenser ved et eventuelt salg og utbygging og om fellesskapet eller enkelbeboere vil oppleve andre positive eller negative konsekvenser.

Arbeidsgruppa har bestått av:

- Styreleder Øystein Worpvik (leilighet i 2. etg)
- Styremedlem Cathrine Finnema (leilighet i 3. etg)
- Styremedlem Mildrid Elvik Svoen (leilighet i 1. etg)

De øvrige styremedlemmene har leilighet i 1. etg (Elisabeth Lie Hansen) og 2. etg (Sigrid Johanne Bøckman). Styrets sammensetning har med det en jevn fordeling mellom etasjer med og uten mulighet for en eventuell boligutvidelse til loft/kjeller, med overvekt av medlemmer som ikke vil kunne bygge ut hvis generalforsamlingen stemmer for salg og utbygging av fellesarealer.

2.2 Arbeidsgruppas og styrets arbeid

Arbeidsgruppa gjennomførte ved oppstart av utredningen en full kartlegging av alt areal på loft og i kjellere, for å identifisere bodareal, disponibelt fellesareal og ikke-disponibelt fellesareal (se kap. 3.43.4). Dette ble oversendt arkitekten som et grunnlag for deres arbeid (se kap. 2.3). Arbeidsgruppa har vært i kontakt med Byantikvaren for å få en forhåndsuttalelse og undersøkt hvilke rammer og føringer som gjelder fra Plan- og bygningsetaten for en eventuell utbygging. Andre borettslag som har gjennomført utredninger og utbygging av fellesarealer ble også kontaktet, for å høste erfaringer.

Arbeidet med utredningen ble forsinket, og styret varslet i september 2021 at det ikke ville bli mulig å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling før over nyttår 2022. Forsinket tiltredelse for det nye styret, sammen med behovet for ekstern bistand og andre arbeidskrevende oppgaver i forbindelse med utredningen var hovedårsakene til forsinkelsen.

Styret er holdt løpende orientert gjennom utredningsperioden. I styremøtet 07.03.2022 ble foreløpig versjon av utredningen behandlet. Styrets innstilling til generalforsamlingen vil bli vedtatt i etterkant av beboermøtet 30.03.2022, før innkallingen blir sendt ut.

2.3 Eksterne vurderinger

Som en del av utredningen har arbeidsgruppa innhentet faglig bistand fra fagpersoner med byggteknisk, takstfaglig og juridisk kompetanse.

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Enerhaugen Arkitektkontor AS ble innleid for å bistå med byggtekniske og arkitektfaglige vurderinger.

Oppdraget til arkitekten var å:
- utarbeide prinsipp-planer som viser muligheter for omdisponering av arealer – hvor mye areal som kan «frigjøres» i hver blokk uten at noen mister privat bodareal
- lage eksempler/utkast til planløsning for utbygging – for å vurdere hvor mye som skal til for at det faktisk er hensiktsmessig å bygge ut
- lage prinsippsnitt som belyser isolasjon av tak, interntrapp, etc. for å gi inntrykk av romligheten og hensiktsmessigheten for utbygging

Taksthuset AS
Taksthuset AS ble leid inn for å gi en vurdering av kvadratmeterpris ved salg av areal på loft/i kjeller til tilstøtende leiligheter.

OBOS forretningsfører
Forretningsfører hos OBOS har blitt benyttet for å avklare juridiske problemstillinger knyttet til borettslagsloven, ansvarsforhold og fastsetting av fellesutgifter.

2.4 Medvirkning og beboerinvolvering
Styret og arbeidsgruppa har hatt et mål om å informere beboerne løpende om arbeidet med utredningen gjennom nyhetsbrev og på Vibbo. Her har beboerne blitt oppfordret til å komme med innspill eller stille spørsmål til utredningen underveis i arbeidet. Det vil bli gjennomført et beboermøte 30.03.2022, hvor de foreløpige resultatene fra utredningen blir lagt fram. Her blir det mulig å komme med innspill før arbeidsgruppa og styret fullførte arbeidet med utredningen og innstillingen til generalforsamling.

2.5 Ekstraordinær generalforsamling
Utredningen med styrets innstilling til vedtak blir lagt fram for behandling og avstemming under ekstraordinær generalforsamling våren 2022. Det vil kalles inn til ekstraordinær generalforsamling i tråd med reglene for dette.

3 Mulighetsstudie for utbygging

3.1 Politiske føringer
Oslo kommune har en overordnet målsetning om å gi plass til flere boliger gjennom bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse[1]. I den sammenhengen er særlig byens loft trukket fram som et areal med kvaliteter som ikke finnes ellers, med spennende rom, mulighet for utsikt og mye lys. Kommunen peker på at utbygging også kan skje som en utvidelse av tilstøtende boliger, og på den måten gi et kjærkomment arealtilskudd til små leiligheter. Kommuneplan for Oslo mot 2030 prioriterer boligutvikling, med mål om en variert boligutbygging hvor boligene har kvaliteter som oppleves som tilfredsstillende over tid og i ulike livsfaser.

3.2 Myndighetstillatelser og rammer for salg og utbygging
Byantikvaren – forhåndsuttalelse
Byantikvaren er Oslo kommunes faglige rådgiver innenfor bevaring av arkitektoniske kulturhistoriske verdifulle bygninger. Søndre Åsen borettslag står på Byantikvarens gule liste, noe som vil si at Plan- og bygningsetaten ber om en uttalelse fra dem i byggesaker som gjelder fasadeendringer, mm. I en typisk byggesak vil man enten skaffe en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren basert på tegninger som vedlegges søknaden til Plan- og bygningsetaten, eller så innhenter de selv en uttalelse etter at de har mottatt byggesaken.

Loftsveilederen
Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en loftsveileder[1] på bakgrunn av Oslos befolkningsvekst, der man ser at en stor del av denne veksten må skje ved transformasjon og fortetting av den

[1] Loftsveileder - Oslo kommune 2015

allerede bygde byen. I henhold til Kommuneplan for Oslo mot 2030 skal kommunen svare på befolkningsveksten ved å tilrettelegge for gode, fremtidsrettede boliger. Veilederen har som mål å gi retningslinjer for hvor og hvordan loft kan bygges ut.

Loftsveilederen gir en rekke generelle retningslinjer for utbygging av loft, og spesifikke retningslinjer for både ulike tidsperioder og bygningstypologier. For bebyggelse typisk for etterkrigsmodernismen fra ca. 1945-1960 står det følgende:

«*Retningslinjer:*
Takvinduer skal legges i plan med takflaten. Størrelse og løsning for øvrig må hensynta byggets fasadekarakter. Takarker må plasseres i en orden som hensyntar underliggende fasadekomposisjon (vindusfelt, balkonger og veggflater). Eventuelle andre nye elementer skal søke å opprettholde eksisterende enkle takform og karakter.»

Det finnes ikke en tilsvarende veileder for utbygginger i kjeller.

Referat fra møte med Byantikvaren

Arbeidsgruppa hadde møte hos Byantikvaren den 30.09.21, der følgende punkter ble trukket fram som veiledende i en videre prosess (se vedlagt referat):

Generelt:
- Da Søndre Åsen borettslag består av lamell-blokker (grupper av frittliggende, parallelle, ensartede bygninger), ansees begge fasader som likeverdige (i motsetning til klassisk kvartalsstruktur). Dette betyr at tiltak på fasadene er noe strengere enn om en av fasadene var vendt mot et lukket gårdsrom.
- Byantikvaren anbefaler i forkant av utbygging at det utarbeides en helhetsplan, der alle steder det er aktuelt å bygge ut er inntegnet på en takplan. De kan da godkjenne denne, som deretter kan vedlegges de individuelle byggesaker i regi av beboerne. Det vil da ikke være behov for å innhente ytterligere forhåndsuttalelse fra Byantikvaren.

Plassering av vinduer og type vinduer i takflaten:
- Taket er valmet (skråtak mot endeveggen), og det vil ikke være mulig med takvinduer på kortsiden, eller nærme «valmet». Det vil si at det kun vil tillates vinduer på midtre del av takflaten. Grensen går der man trekker en rett strek ned fra valmet ved mønet. Dette er fordi valmet er et sårbart område med tanke på taktekking og bæring, så å legge noe i nærheten av dette bør unngås.
- Takark/takoppløft anbefales ikke. Takterrasse er uaktuelt.
- Det vil være mulig å skifte ut de små takvinduene på takflatens kortside (omtalt som «glugger»), men ikke gjøre de større.
- Nye takvinduer skal ligge i plan med takflaten, og ha dimensjon 78x140 cm (BxH).
- Anbefaler å følge plassering av underliggende vinduer og/eller finne en rytme.

Vinduer i kjeller/sokkel:
- Det er anbefales ikke lysgraver i kjeller.
- Størrelse skal følge minimumskrav for rømning (L+B>1,5 m, der minimum høyde er 60 cm).
- Skifersokkel bør ikke endres om mulig.
- Det anbefales ikke å etablere nye vinduer.

Arbeidsgruppas vurdering
Arbeidsgruppa har ingen innvendinger til Byantikvarens uttalelse, og arkitektene har også forholdt seg til denne. Ved et eventuelt flertall for salg og til utbygging, anbefaler vi at styret får fullmakt og midler til å få utarbeidet en felles helhetsplan som Byantikvaren kan forhåndsgodkjenne før individuelle byggesøknader blir sendt inn.

Planen bør utarbeides i samråd med beboerne som skal bygge ut. Denne skal både sikre borettslagets felles interesser og forenkle utbyggernes egen byggeprosess, ved at det allerede ligger tydelige føringer som er forhåndsavklart med Byantikvaren. Det betyr for eksempel at man ikke kan bestemme fritt vinduers plassering, men at de må forholde seg til en overordnet plan. Planen må ta hensyn til og være gjennomtenkt med tanke på planløsning, lysinnslipp mm., samt ta hensyn til at vi ikke vet på hvilken side av trappeoppgangene en eventuell utbygging vil skje.

Plan- og bygningsetaten – byggetillatelse

Planer og føringer

Borettslaget har gårds- og bruksnummer 224/249, består av to teiger og er regulert til boligformål. Det vil være i tråd med reguleringsformål og kommuneplan å bygge ut både på loft og i kjeller.

Søknadsplikt og utbyggers ansvar

Ved en utbygging må hver utbygger søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse. Det vil være opp til hver utbygger å sette seg inn krav og regler i plan- og bygningsloven[2] (PBL), byggesaksforskriften[3] (SAK10) og byggteknisk forskrift[4] (TEK17), og til enhver tid følge disse i tillegg saksgangen til Plan- og bygningsetaten. Tiltak både på loft og i kjeller vil være søknadspliktige i henhold til PBL § 20-1.

Søknadspliktige tiltak ved en lofts-/kjellerutbygging vil normalt omfatte:

- Fasadeendring
- Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel, rom for varig opphold)
- Endring av brannskiller
- Endring av bæring (vegger og dekker)

Andre søknadspliktige tiltak som kan være aktuelle:

- Etablering av nytt våtrom
- Endring/etablering av tekniske installasjoner

Ved søknad om bruksendring vil krav fra TEK17 knyttet til blant annet rømningsveier og bod og oppbevaringsplass bli gjeldende for de boenhetene bruksendringen omfatter. Det innebærer blant annet et krav om at boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m^2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende (TEK17 § 12-10). I dagens situasjon ligger vi godt innenfor dette kravet i borettslaget. Det blir viktig å sikre at aktuelle løsninger for eventuelle leilighetsutvidelser på loft og i kjeller ivaretar dette kravet, både for boenhetene som bygger ut og de som eventuelt får flyttet boden sin.

Ansvarlige foretak

Søknad, prosjektering og utføring av søknadspliktige tiltak skal gjennomføres av foretak med ansvarsrett. Under har vi forsøkt å synliggjøre typiske oppgaver som må ansvarsbelegges (Tabell 1). (NB! Dette er kun et eksempel for å synliggjøre de ulike typer fagområder og foretak som kan være relevante i en typisk utbygging av loft/kjellerareal. Dette vil variere ut ifra omfang av utbyggingen.)

Tabell 1. Oppgaver som trolig må ansvarsbelegges av foretak med ansvarsrett i en byggesak.

	Fagområder	Beskrivelse
Søkerfunksjon	Ansvarlig søker	Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen og skal stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver.
Prosjekterende	Arkitektur	Arkitekturprosjektering.
	Bygningsfysikk	Fastsettelse av ytelser og tekniske løsninger for innemiljø, fukt, lyd og energi.
	Brannkonsept	Utforming av helhetlig konsept for brannsikkerhetskonsept mht. mennesker og konstruksjon av byggverk. Brannkonsept skal foreligge ved rammesøknad.
	Konstruksjonssikkerhet	Dimensjonering av bæreevne og stabilitet av bygg, anlegg eller konstruksjoner.
Utførende	Montering/endring av bærende konstruksjoner	Gjelder betongarbeider, tømrerarbeider, mur- og stålarbeider som omfatter fundamenter, vegger, søyler, bjelker og dekker.
	Taktekkingsarbeider	Taktekkingsarbeider med tilhørende beslag og ansvar for bygningsfysikk som fukt-, varme- og brannisolasjon, falldannelse på flate tak, samt krav til visuelle kvaliteter.
	Montering av glasskonstruksjoner	Montering av takvindu

[2] Lovdata – Plan- og bygningsloven
[3] Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning
[4] Direktoratet for byggkvalitet – Byggteknisk forskrift (TEK17)

Utbygger må kunne dokumentere at alle ansvarlige foretak har signert ansvarsrett og samsvarserklæring, og har prosjektert og bygget i henhold til de relevante forskrifter i TEK17. Dette gjelder alle arbeider både internt i boenheten og på borettslagets fellesarealer (fasade, takflate, øvrig lofts-/kjellerareal og trappeoppgang). Arbeidsgruppa vil anbefale alle at foretak (særlig utførende) har sentral godkjenning.

Krav om uavhengig kontroll

Da boligblokker over flere etasjer klassifiseres i tiltaksklasse 2-3, er det i tillegg krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter PBL § 24-1. Følgende områder omfattes av krav om uavhengig kontroll etter SAK 10 § 14-2:

- Bygningsfysikk – prosjektering og utførelse
- Brannsikkerhet – prosjektering og utførelse
- Konstruksjonssikkerhet – prosjektering

3.3 Konstruksjon og sikkerhet

Byggtekniske forhold

Utbygger må forholde seg til TEK17. Siden arbeidet eventuelt skal gjennomføres på eksisterende bygningsmasse, kan det være at man vil få innvilget fravik fra enkelte av kravene i forskriften. Det kan f.eks. gjelde krav til energieffektivitet. Eventuelle fravik må redegjøres for av den prosjekterende part, og godkjennes av Plan– og bygningsetaten.

Arbeid på fellesarealer

Arbeidsgruppa anbefaler at styret krever dokumentasjon på alle arbeider som blir utført på fellesarealer (fasade, takflate, øvrig lofts-/kjellerareal og trappeoppgang). Vurderinger knyttet til fordelinger av kostnader og ansvar ligger under kap. 4 og 5.

Brannsikkerhet

I dag har flertallet av blokkene fire tellende etasjer, med unntak av Edvard Griegs allé 1-3b (bygg 5) og Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (bygg 6) som har fem tellende etasjer. Å bygge ut på loft/i kjeller vil gjør at bygningene får en ekstra etasje, og går fra brannklasse 2 til 3. Dette medfører strengere krav til brannsikkerhet etter TEK17, inkludert krav om installasjon av en spesifikk type brannvarslingsanlegg i oppgang og leiligheter. Brannsikkerhet er det eneste faget der man ikke kan søke fravik fra gjeldende forskrifter.

Brannkonsept

I tillegg til at en eventuell lofts- og/eller kjellerutbygging øker bygningenes brannklasse fra 2 til 3, vil også eksisterende branncelle brytes ved en bruksendring og utvidelse av boenheten til to plan. En utbygging vil utløse krav til brannkonsept, som må utarbeides av brannkonsulent og vedlegges byggesaken til kommunen. Utbygger må også engasjere et uavhengig foretak som skal kontrollere brannkonseptet, som skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Basert på tegninger i denne utredningen vet vi overordnet at i hvert fall følgende punkter må ivaretas:

Rømning

- Det må etableres ny rømningsvei fra utbygd boenhet på loft til felles trapperom.
- Det må etableres godkjent rømningsvei fra nytt oppholdsrom kjeller, fortrinnsvis via vindu som må oppfylle minstemål for formålet.
- Interntrapp i boenhet må oppfylle krav til trapp i henhold til TEK17, for å kunne fungere som rømningsvei.

Bygningsdeler:

- Alle vegger og dører mellom boenheter og fellesareal (øvrig loftsareal eller trappeoppgang) må ha brannmotstand i henhold til brannkonsept. Dette må avklares nærmere med en brannkonsulent. Fordeling av ansvar og dekking av kostnader må reguleres i salgsavtalen (kap. 5).
- Alle nye bygningselementer må ha brannmotstand i henhold til brannrapport.

Brannvarslingsanlegg

- Bruksendring av loftsarealer vil utløse krav om brannvarsling i tråd med vilkårene i TEK17. Arbeidsgruppa ser at dette har betydning for oppfølging av generalforsamlingens vedtak i sak 6 fra juni 2021, hvor styret fikk fullmakt til å anskaffe et system for felles brannvarsling. Prosessen med innkjøp av felles brannvarslingsanlegg bør derfor stilles i bero slik at anlegget man kjøper tilfredsstiller kravene i TEK17, hvis det blir vedtatt å selge og bygge ut fellesarealer i loft og/eller kjeller.

Slukkeutstyr

- Det kan bli nødvendig å montere mer håndslukkeutstyr i fellesarealene enn det som finnes i dag.

Arbeidsgruppas vurdering
Arbeidsgruppa ser at det er mange vilkår som må hensyntas i en eventuell prosess fram mot utbygging. Det ser imidlertid ikke ut til at noe av det som har kommet fram er direkte til hinder for en utbygging. Ansvar for gjennomføring, vedlikehold og dekking av kostnader må fastsettes i salgsavtalen (jf. kap. 4 og 5).

Kravene til brannvarsling etter TEK17 kan påvirke vedtaket fra generalforsamlingen i sak 12 fra juni 2021, hvor borettslaget vedtok å gå til anskaffelse av et felles brannvarslingsanlegg for alle leiligheter og oppganger. Hvis ekstraordinær generalforsamling vedtar salg av fellesarealer er det viktig at brannvarslingsanlegget oppfyller kravene som blir stilt i TEK17. Arbeidet med innkjøp av felles brannvarslingsanlegg er derfor stil i bero inntil den ekstraordinære generalforsamlingen har tatt sin beslutning om salg av fellesarealer, slik at all nødvendig informasjon er på plass før en avtale blir inngått.

3.4 Kartlegging av tilgjengelig fellesarealer i loft og kjeller

Alle bodene på loft og i kjeller er definert som en del av fellesarealene til borettslaget. De enkelte andelene har eksklusiv disposisjonsrett til sine boder. Hvis boder skal innlemmes i areal for boligutvidelse, må kjøper også kjøpe ut arealet for sin egen bod.

Kartlegging av fellesarealene

Arbeidsgruppa har kartlagt fellesarealene borettslaget. Fellesarealer med ukjent status har blitt avklart i samråd med driftsleder. Kartleggingen har dannet grunnlag for arkitektenes arbeid.

Arealene ble kartlagt etter følgende kategorier:

- Bodareal (boder disponert av beboere)
- Ikke-disponibelt fellesareal (nødvendige lager, toaletter, tekniske rom, felleslokale og sykkelboder)
- Disponibelt fellesareal (tørkeloft, vaske-, tørkekjeller og lager som i dag er tomt/kan tømmes)

Disponibelt fellesareal

Premisset for utredningen har vært å se på mulighetene for utnytting av de arealer som i dag brukes i mindre grad; tørkeloft, deler av vaske-/tørkekjellere, lager som i dag er tomt/kan tømmes. Det har ikke vært en del av mandatet for utredningen å vurdere alternativ bruk av det disponible fellesarealet til fellesfunksjoner, avvikling av fellesvaskerier, e.l.

Bodareal

Alt bodareal er fellesareal. Noen borettslag har gitt beboere anledning til å forhandle seg imellom om å gi avkall på bodplass i forbindelse med utbygginger. Arbeidsgruppa vurderer at det ikke er ønskelig at beboere kan forhandle seg imellom om å gi fra seg disposisjonsrett til en bod mot kompensasjon, dersom salg og utbygging blir vedtatt. Det er borettslaget som eier bodarealet. Forhandlingssituasjoner kan også gi utfordringer for godt naboskap, hvis andelseiere føler seg presset til å frasi seg bodareal. Det finnes også minstekrav til bodareal som en leilighet skal disponere i eller utenfor egen leilighet (5 m^2 BRA).

Arbeidsgruppa vurderer at det er en felles kvalitet og et gode ved leilighetene i borettslaget at man disponerer godt med bodareal både i loft og kjeller. Disse tilbyr blant annet ulike funksjoner med tanke på hva som er egnet å lagre hvor. Av hensyn til fremtidige beboere vurderer arbeidsgruppa det derfor som mest hensiktsmessig at

andelseiere heller ikke kan gi fra seg disposisjonsrett til bod på loft mot å få disponere ekstra bod i kjeller, eller motsatt. Hvis det skal skje endringer i størrelse eller plassering av boder, vurderer arbeidsgruppa at dette bør avgjøres på et prinsipielt, overordnet nivå, som en del av generalforsamlingens vedtak i tilknytning til denne utredningen.

3.5 Muligheter for utbygging på loft

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot loft

I mulighetsstudien for loftarealene er det tatt utgangspunkt i at det bare vil bli mulig for én av toppleilighetene i en oppgang å bygge ut. Leiligheten som bygger ut, vil måtte innlemme sin egen bod i det arealet som blir kjøpt opp. Øvrige boder som blir berørt, vil bli flyttet internt innenfor loftsarealet i den samme oppgangen.

Konstruksjonen og det tilgjengelige arealet på loftene er i hovedsak likt mellom de de ulike blokkene i borettslaget, med noen variasjoner mellom tre ulike bygningstyper. Arkitekten har derfor laget en prinsippskisse for hver av bygningstypene vi har i borettslaget (se vedlagte skisser for nummerering av bygg):

- Bygg 1-4, 7 og 10 (blokker med fire etasjer):
  – Edvard Griegs allé 5-7B, 9-11B, 13-15B, 17-19B, 6-8, 10-12, 14-16 og Roveruds gate 13-15
- Bygg 5 og 6 (blokker med fem etasjer):
  – Hans Nielsen Hauges gate 31-33 og Edvard Griegs allé 1-3B
- Bygg 11:
  – Sigurd Lies gate 17-23

Løsningene som er tegnet inn i skissene vil kunne speilvendes, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet og bodene omplasseres tilsvarende på motsatt side. For loftsarealene har arkitekten vurdert og skissert to alternative løsninger for omfang av utbygging (se vedlegg for fullstendige tegninger).

Alternativ A – Utbygging av halve arealet på den ene siden av oppgangen

For alternativ A legger man opp til salg og utbygging av halve arealet på den ene siden av hver trappeoppgang. For dette alternativet vil det i de fleste blokkene bli tilgjengelig 16-18 m^2 bruksareal (BRA; rød skravur) for utbygging, i tillegg til ca. tilsvarende gulvareal under skråtak (< 1,9 m takhøyde; hvit bakgrunn), se Figur 1 og 2. Fullstendig skisse med bedre oppløsning ligger vedlagt. I dette alternativet beholder alle andelene (utenom utbygger) i prinsippet det bodarealet man har tilgjengelig i dag, men noen kan få endret plassering av boden sin, for eksempel til den andre siden av oppgangen. Her tar man i bruk tørkeloftene for å omdisponere boder og frigjøre areal for salg og utbygging (se vedlagt skisse med dagens situasjon).

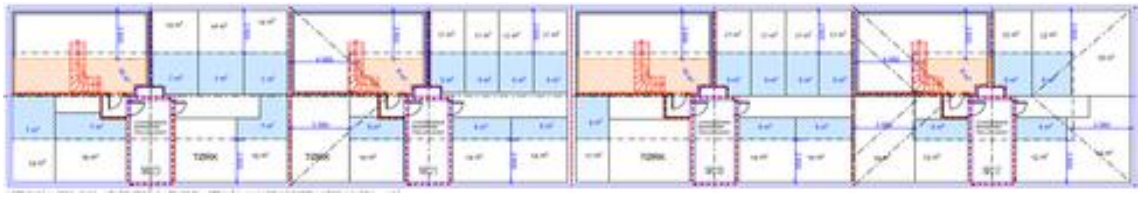


Figur 1. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene, på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).



Figur 2. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i blokker med fem etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).

Under de valmede takene i Sigurd Lies gate (skråtak i to retninger) vil det bare være tilgjengelig ca. 8 m^2 på grunn av lavere takhøyde i denne blokka, men tilsvarende mer gulvareal under skråtaket (se Figur 3).



Figur 3. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt A) i Sigurd Lies gate. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over leilighetene som ligger ved det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).

Alternativ B – Utbygging av hele arealet på den ene siden av oppgangen

For alternativ B legger man opp til salg og utbygging av hele arealet på de ene siden av hver trappeoppgang. For dette alternativet vil det i de fleste blokkene bli tilgjengelig 32-36 m^2 bruksareal (BRA; rød skravur) for utbygging, i tillegg til ca. tilsvarende gulvareal under skråtak (< 1,9 m takhøyde; hvit bakgrunn), se Figur 4 og 5. I dette alternativet vil bodarealet for øvrige beboere bli noe redusert (ca. 3 m^2 gulvareal, hvor ca.1 m^2 har takhøyde > 1,9 m, = BRA). Flere vil også få endret plassering av boden sin til den andre siden av oppgangen. Her tar man i bruk tørkeloftene og noe av det som i dag er bodareal for å omdisponere boder og frigjøre areal for salg og utbygging.

Dette alternativet strider i så måte med premissene for utredningen. Arbeidsgruppa har likevel valg å ta dette med som et alternativ, for å vise hvordan en slik løsning eventuelt vil se ut samt hvilke økonomisk effekter dette kan gi.



Figur 4. Mulig plan etter utbygging av hele loftsarealet på den ene siden (Alt B) i blokker med fire etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).



Figur 5. Mulig plan etter utbygging av halve loftsarealet på den ene siden (Alt B) i blokker med fem etasjer. Løsningen vil kunne speiles, slik at den andre toppleiligheten i oppgangen kan bygges ut i stedet. Det tilgjengelige bruksarealet (BRA; rød skravur) blir noe mindre over endeleilighetene på grunn av det valmede taket. Tilgjengelig bruksareal (BRA) i bodene er vist med blå skravur (blå skrift) og resterende gulvareal under skråtak (< 1,9 m) er vist med hvit bakgrunn (svart skrift).

For denne løsningen er det ikke tegnet egne skisser for Sigurd Lies gate, fordi det var begrensede midler tilgjengelig til utredningen. Vi vurderer likevel at skissene samlet gir et tilstrekkelig bilde av de ulike prinsippene generalforsamlingen må ta stilling til.

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging på loft

Arealet som blir tilgjengelig for salg og utbygging på loft i de to utbyggingsalternativene for borettslaget som helhet er oppsummert i Tabell 2.

Tabell 2. Tilgjengelig areal og antall enheter som kan utvide leiligheten mot loft for de to utbyggingsalternativene som er utredet.

Blokk	Antall enheter	Loft - halve ene siden (Alt A) (totalt tilgjengelig areal i bygg)	Loft - hele ene siden (Alt B) (totalt tilgjengelig areal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	3	52 m^2	104 m^2
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	3	52 m^2	104 m^2
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	3	52 m^2	104 m^2
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	3	52 m^2	104 m^2
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	3	52 m^2	104 m^2
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	2	34 m^2	68 m^2
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	2	34 m^2	68 m^2
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	34 m^2	68 m^2
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	2	34 m^2	68 m^2
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	2	34 m^2	68 m^2
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	4	48 m^2	96 m^2
Totalt	**29**	**478 m^2**	**956 m^2**

Arbeidsgruppas vurdering

Arbeidsgruppa vurderer at begge de to alternativene for utbygging frigjør nok areal til at det kan være attraktivt for beboere i toppetasjene å kjøpe areal for en boligutvidelse. Arbeidsgruppa vurderer videre at utredningen i tilstrekkelig grad har avklart at det vil være teknisk gjennomførbart å utvide boliger til fellesarealer på loft. Det er areal tilgjengelig som kan omdisponeres, og dette vil være mulig å få til innenfor de lover og regler som gjelder for bruksendring til boareal.

Alternativ A gjør det etter arbeidsgruppas vurdering mulig å gjennomføre salg og utbygging av fellesarealer uten uforholdsmessig store ulemper for øvrige beboere. Alternativ B gir flere ulemper for beboerne siden privat disponibelt bodareal vil bli noe redusert. Dette vil eventuelt måtte vektes opp mot gevinsten av økte inntekter for borettslaget (se kap. 4).

3.6 Muligheter for utbygging i kjeller

I utgangspunktet var bestillingen til arkitekten at det skulle gjennomføres en lignende mulighetsstudie for en utbygging av fellesarealer i kjellere, som den som er gjort for loftene. Tilbakemeldingen fra arkitekten var imidlertid at dette ikke ville la seg gjøre innenfor den kostnadsrammen som var satt av til utredningen. Loftene er relativt like mellom de ulike blokkene, og her var det mulig å utarbeide noen prinsipielle skisser som var overførbare mellom de ulike blokkene. For kjellerne er det større variasjoner mellom de ulike blokkene. Den tekniske gjennomføringen krever også en mer grundig vurdering enn for loftene.

Som en start på utredningen for kjellerne har arkitekten levert et notat som tar for seg viktige vurderingspunkter som må avklares før man kan innlemme kjellerareal i en boligutvidelse (se vedlagt notat). Arbeidsgruppa har i tillegg gjort en overordnet vurdering av tilgjengelig fellesareal som kan omdisponeres til boligutvidelse i kjeller, og i hvilken grad det er muligheter for å flytte på boder. Det vil etter arbeidsgruppas vurdering likevel være behov for å gjøre ytterligere utredninger for kjellerarealene, før man kan trekke en endelig konklusjon angående muligheter for salg og utbygging av fellesarealer her.

Særskilte momenter som må vurderes ved utvidelse av boliger mot kjeller

Notatet fra arkitekten slår fast at det er tillatt med en bruksendring av kjellere til boligformål innenfor gjeldende regulering for blokkene i borettslaget. De viser også til at en utbygging kan gi en mer effektiv utnytting av eksisterende areal for boliger i by. Av punkter som trenger nærmere avklaring peker de blant annet på plassering/størrelse på vinduer/rømningsveier, rommenes egnethet for varig opphold, grensesnittet for eierskap og ansvar mellom borettslaget og andelen når det gjelder teknisk infrastruktur, samt forhold knyttet til konstruksjonssikkerhet.

I møte med Byantikvaren 30.09.2021 ble det avklart at de ikke kommer til å tillate at vinduer blir etablert med lysgraver (nedsenkning i terrenget foran vinduet). Arkitekten viser til dette, og framhever at det gir utfordringer med tanke på å få inn nok dagslys og tilfredsstillende utsyn for rom med varig opphold i kjellerne. De påpeker imidlertid at det ut fra en forsvarlighetsvurdering kan argumenteres med at det er tilstrekkelig at den opprinnelige boenheten har nok dagslys og utsyn. Når det gjelder brannsikkerhet og rømningsveier er det krav om en sekundær rømningsvei, i tillegg til intern trapp i boenheten. Minstemål for rømningsvindu er 90x60 cm. Dette vil det være mulig å etablere i henhold til kravene fra Byantikvaren uten å etablere lysgraver.

Arkitekten viser i notatet til befaringen som ble gjennomført sammen med dem ved oppstart av utredningsarbeidet. Her registrerte de at det går en del teknisk infrastruktur under taket/himling i deler av fellesarealene i kjellerne. De peker på at kostnader og risiko ved omlegging av rør for vann, varme, EL, nettkabeltraseer, mm ved en ombygging må vurderes. Det vil også være viktig å skaffe en oversikt over grensesnittet for eierskap og ansvar for rom, bygningsdeler og teknisk infrastruktur eid av borettslaget og det som eventuelt vil inngå i en boenhet. Her kan det bli aktuelt å måtte legge om felles teknisk infrastruktur slik at denne ikke innlemmes i boenheter, noe som vil medføre en del kostnader.

Ved bruksendring av eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de tekniske kravene som er gitt i teknisk forskrift (TEK17). Arkitekten peker på at det trolig vil være mulig å søke fravik for en del forskriftskrav. Likevel er det en del krav som vil måtte oppfylles. Særlig gjelder dette krav til romhøyde, radonsikring og etterisolering av gulv mot grunn. Dette vil trolig medføre at gulvene i det ombygde arealet må pigges ut for å isolere, etablere radonsperre og lage nytt gulv 20 cm lavere enn dagens gulv. Dette vil trolig la seg gjøre, men må vurderes som en del av kostnadsbildet. Det vil også være behov for å vurdere byggets stabilitet og motstandsevne for etasjeskiller, før man tar hull til interntrapp mellom kjellerareal og overliggende boenhet.

Alternativer for utvidelse av leiligheter mot kjeller

Arbeidsgruppa har utarbeidet noen enkle skisser som viser tilgjengelig areal for omdisponering i kjellerne i de ulike blokkene i borettslaget (se vedlegg). Her er det viktig å understreke at dette er en veldig foreløpig vurdering som bare tar utgangspunkt i større områder med fellesarealer slik som overskuddsarealer i fellesvaskerier/tørkerom, større vaktmesterboder som kan omdisponeres, mv. Det er ikke sett nærmere på muligheter for å bygge ut private boder sammen med mindre overskuddsarealer knyttet til søppelsjakter, gangarealer, eller lignende.

Skissene viser at det trolig vil være mulig å omdisponere og frigjøre noe areal i de blokkene som har fellesvaskerier eller større vaktmesterboder. Her vurderer vi at det vil være mulig å økonomisere arealbruken i fellesvaskeriene, slik at vaske- og tørkerom blir samlokalisert på et mindre rom. En slik samlokalisering kan spare borettslaget for utgifter knyttet til oppvarming av fellesvaskeriene. Driftsleder har også uttalt at noen vaktmesterboder trolig kan avvikles og samlokaliseres med andre. I disse blokkene er det også mulig å flytte plasseringen for en til to boder.

De foreløpige vurderingene viser at det som et minimum kan være mulig å frigjøre plass for utbygging av en til to boenheter i de aktuelle blokkene, og muliggjør at også enheter som ikke ligger direkte over fellesvaskeriet / vaktmesterbod kan få mulighet til å utvide leiligheten, hvis boder flyttes til tidligere areal for fellesvaskeri. Det arealet som er vist som tilgjengelig areal på skissene kan altså brukes for å utvide overliggende boenhet, eller det kan brukes for å omdisponere boder slik at areal for boligutvidelse blir frigjort et annet sted.

Det må gjøres en nærmere vurdering knyttet til konstruksjonssikkerhet, bærevegger, mv for å avklare endelig hvilke omdisponeringer som er mulige. Det må også avklares om man prinsipielt ønsker at alle skal ha tilgang til en kjellerbod innenfor sin egen oppgang, eller om det vil være greit å flytte denne til en annen oppgang i samme blokk.

For øvrige blokker er det vanskelig å finne tilstrekkelig areal til å få til en omdisponering av boder. En eventuell videre utredning bør vurdere nærmere muligheter for frigjøring av areal i kjellere, muligheter for omgjøring av planløsninger og for omdisponering av bodareal. Dette gjelder både blokker med fellesvaskerier/større vaktmesterboder og for blokker uten slikt areal tilgjengelig.

Samlet areal tilgjengelig for salg og utbygging i kjeller

Den foreløpige vurderingen av arealet som blir tilgjengelig for salg og utbygging i kjellere for borettslaget som helhet er oppsummert i Tabell 3. Her vil videre utredninger være nødvendig for å avklare om det er mulig å frigjøre areal utover dette, for eksempel ved å bygge ut egen kjellerbod sammen med overskuddsareal knyttet til søppelsjakter, gangareal, e.l.

Tabell 3. Vurdering av minimum tilgjengelig fellesareal som kan omdisponeres og antall enheter som basert på dette kan bygge ut i kjellere. Det er i denne utredningen ikke gjort nærmere vurderinger av muligheter for å omdisponere egne boder og tilstøtende overskuddsareal for utbygging. En eventuell videre utredning bør vurdere nærmere muligheter for frigjøring av areal i kjellere, muligheter for omgjøring av planløsninger og for omdisponering av bodareal, i blokker både med og uten fellesvaskerier eller større vaktmesterboder.

Blokk	Antall enheter	Kjeller (totalt tilgjengelig areal i bygg)
Edvard Griegs allé 1-3B (Bygg 5)	2	50 m^2
Edvard Griegs allé 5-7B (Bygg 4)	0	0 m^2
Edvard Griegs allé 9-11B (Bygg 3)	2	50 m^2
Edvard Griegs allé 13-15B (Bygg 2)	0	0 m^2
Edvard Griegs allé 17-19B (Bygg 1)	0	0 m^2
Edvard Griegs allé 6-8 (Bygg 8)	1	34 m^2
Edvard Griegs allé 10-12 (Bygg 9)	1	34 m^2
Edvard Griegs allé 14-16 (Bygg 7)	2	50 m^2
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 (Bygg 6)	0	0 m^2
Roveruds gate 13-14 (Bygg 10)	1	32 m^2
Sigurd Lies gate (Bygg 11)	1	40 m^2
Totalt	**10**	**290 m^2**

Videre utredning av muligheter for salg og utbygging i kjellere
Under høringen av utredningen i forkant av beboermøtet 30. mars har det kommet inn flere innspill og ønsker om momenter som bør vurderes og beskrives i denne runden med utredninger. Arbeidsgruppa har ikke kapasitet eller kompetanse til å ta på seg mer arbeid når det gjelder å utrede flere momenter enn de som allerede er belyst i utredningen. Uansett mener vi at det på dette stadiet ikke vil være mulig å avklare alle sentrale momenter i tilstrekkelig grad til at det er forsvarlig å be generalforsamlingen stemme for eller mot en utbygging i kjeller. Hvis det skal gjennomføres ytterligere utredninger for kjellerutbygging, vil det være behov for å leie inn tjenester fra fagpersoner som kan gjennomføre utredningen.

Som et grunnlag for å vurdere om borettslaget bør gå videre med videre utredninger for kjellerutbygging, har arbeidsgruppa innhentet et prisoverslag fra arkitekt som inkluderer skisser for omdisponering av fellesareal i tillegg til mer detatljerte tegninger likt som det er utført for loftsarealene. Dette er priset av arkitektene til 160.000 kr inkl. mva.

I tillegg er det behov for en mer omfattende utredning av konstruksjon, grunnforhold og kartlegging av felles tekniske føringer og eventuelle andre bygningsmessige vurderinger. Vi har vært i dialog med et firma om dette, men de har ikke kunnet gi et prisoverslag innenfor vår tidsfrist. Vi har derfor antatt en ramme for dette arbeidet på 200.000 kr inkl. mva., som bør kunne dekke punktene nevnt ovenfor. Erfaring fra arbeidet med denne utredningen er at det burde legges på en 10 % margin til uforutsette kostnader, som også er vanlig praksis i prising av byggeprosjekter generelt. Arbeidsgruppa foreslår på bakgrunn av dette en total kostnadsramme for videre utredning av kjeller på 400.000 kr inkl. mva.

Arbeidsgruppas vurdering
Arbeidsgruppa merker seg at arkitekten i sitt notat har gjort den foreløpige vurderingen at det vil være uforholdsmessig komplisert å gjennomføre en bruksendring av kjellerarealene til bolig. De påpeker at det må vurderes om den økonomiske gevinsten ved å bygge ut noen boenheter i kjeller vil oppveier kostnadene og risikoen for borettslaget.

Basert på arkitektens notat og de foreløpige skissene for tilgjengelig areal i kjellerne, vurderer arbeidsgruppa at det vil være behov for å gjennomføre ytterligere utredninger før generalforsamlingen eventuelt går inn for salg og utbygging av fellesarealer i kjellere. For denne utredningen må borettslaget kjøpe inn tjenester fra fagpersoner med ulike byggetekniske kompetanser, for å svare ut de uavklarte punktene knyttet til konstruksjonssikkerhet, arealdisponeringer, teknisk infrastruktur, mv. Det må påregnes at en slik utredning vil koste rundt 400.000 kr.

4 Økonomi

4.1 Inntekter

Salgspris for lofts- og kjellerarealer
For å kunne vurdere potensialet for inntekter fra salg av fellesarealer, er det innhentet en estimert salgspris pr. m^2 for lofts- og kjellerarealene i borettslaget. Taksthuset AS har i sin rapport estimert en salgspris pr. m^2 for bruksareal (BRA) på loft og i kjeller (se vedlagt notat). Prisestimatet forutsetter at det kan etableres våtrom i det solgte arealet. De påpeker videre at prisestimatet tar utgangspunkt i at arealet blir solgt til tilstøtende leiligheter. Den estimerte prisen avviker derfor fra markedspris i det åpne markedet.

Taksthuset AS har estimert en pris på 18.000 kr pr. m^2 BRA både på loft og i kjeller.

Ved salg av leiligheter er det normalt tilgjengelig bruksareal (BRA) som danner utgangspunkt for takstvurderingen. Før fellesareal selges må det gjennomføres en oppmåling og takstvurdering av arealet som skal selges. Det vil være naturlig at salgsprisen for selve arealet blir tilsvarende takstvurderingen. Dette sikrer at salgsprisen blir regulert i henhold til markedet på det gjeldende tidspunktet. Den estimerte kvadratmeterprisen

fra Taksthuset AS blir i så fall bare veiledende for hva borettslaget kan forvente å tjene per kvadratmeter fellesareal som blir solgt. Borettslaget må også vurdere om kostnader for borettslaget knyttet til administrasjon mv i forbindelse med salg og utbygging skal legges til salgssummen.

Etterstad Nord borettslag har solgt sitt fellesareal basert på takstvurderinger[5]. Keyserløkka Øst borettslag[6] og Keyserløkka Sør borettslag[7] har i sitt vedtak om utbygging av loftsarealer lagt inn et tilleggsbeløp ved salg av fellesarealer som skal dekke borettslagets kostnader knyttet til administrasjon i forbindelse med utredning og ombygging av fellesarealene.

Prisvurderingen fra Taksthuset AS ble utarbeidet før arkitekten hadde gjort sine vurderinger knyttet til muligheter for utbygging i kjeller. Arkitektens vurderinger viser til flere forhold som kan gjøre en utbygging i kjeller betydelig mer kostnadskrevende enn for de som bygger ut på loft. Det kan derfor være hensiktsmessig å få utført en ny vurdering av prisestimat for salg av areal i kjeller, for å sikre at den estimerte prisen ikke avviker betydelig fra takstvurderingen når arealet eventuelt skal selges.

Arbeidsgruppas vurdering
Arbeidsgruppa anbefaler at det blir gjennomført en nøyaktig oppmåling og takstvurdering av det konkrete fellesarealet som skal selges, og at arealet blir prissatt i henhold til takstvurderingen. Videre mener arbeidsgruppa det er rimelig at utbygger står ansvarlig for å gjennomføre og dekke alle kostnader for arbeid på fellesarealer i den enkelte oppgang, knyttet til omdisponering av bodareal, etablering av brannvegger, mv.

I tillegg anbefaler arbeidsgruppa at borettslaget fastsetter et prosentvis påslag på salgssummen, for å dekke inn borettslagets kostnader knyttet til videre avklaringer og administrasjon før salg og utbygging kan gjennomføres (utarbeidelse av helhetsplan, bistand fra OBOS Juridisk, utarbeidelse av prinsipielle retningslinjer for utbygging, mm). Arbeidsgruppa anbefaler at styret får fullmakt til å fastsette denne prosentsatsen, når man får bedre oversikt over hvilke kostnader som vil løpe for borettslaget i den videre prosessen. Prosentsatsen må settes slik at den mest mulig presist dekker de faktiske kostnadene borettslaget har i forbindelse med dette arbeidet. På den måten blir kostnadene fordelt på alle framtidige utbyggere, i stedet for de som bygger ut i første omgang eller på borettslaget som helhet.

Hvis det blir aktuelt å gjennomføre videre utredninger for salg og utbygging av fellesareal i kjeller, anbefaler arbeidsgruppa at det blir gjennomført en ny vurdering av prisestimatet for salg av areal i kjeller. Dette for å sikre at prisestimatet tar høyde for kostnadene knyttet til utbygging i kjeller, og at generalforsamlingen får et godt og riktig beslutningsgrunnlag når det gjelder mulige inntekter fra salg og utbygging i kjeller.

Fastsetting av tillegg i fellesutgifter for utbygde andeler

Det er naturlig at de andelene som får mulighet til å utvide leilighetene sine får en økning i fellesutgiftene som et resultat av dette. Fellesutgiftene for andelene i borettslaget er beregnet ut fra tilgjengelig bruksareal (BRA). Det er naturlig å følge dette prinsippet videre ved fastsetting av fellesutgifter for utvidede leiligheter.

Arbeidsgruppa har gjort en vurdering av borettslagets utgifter og i hvilken grad disse er avhengig eller uavhengig av leilighetsstørrelsen. Omtrent halvparten av de nåværende utgiftene er avhengig av størrelsen på leiligheten (drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale utgifter, mv). Resten av utgiftene er vurdert som uavhengig av leilighetsstørrelsen (vaktmester, styrearbeid, administrasjon, mv).

For å fastsette økningen i fellesutgiftene kan det derfor være naturlig å ta utgangspunkt i halvparten av de gjeldende fellesutgiftene for den konkrete leiligheten, dele beløpet på antall kvadratmeter bruksareal (BRA) i den opprinnelige leiligheten og gange dette med antall kvadratmeter bruksareal (BRA) som legges til ved kjøp og utbygging av fellesareal.

[5] Borettslaget Etterstad Nord – Utbygging av loft
[6] Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkeloft
[7] Telefonsamtale med styreleder Sølvi Paulsen i Keyserløkka Sør borettslag 21.04.2022. De har lagt på et påslag på 10.000 kr flatt til salgssummen for å dekke borettslagets administrative kostnader knyttet til salg og utbyggig av fellesarealer.

For en leilighet som i dag har fellesutgifter på 3595 kr og et areal på 69 m^2 gir dette følgende regnestykke:

Eksempel fellesutgifter / 2 / arealet til opprinnelig leilighet = fellesutgift pr. m^2 BRA i kjøpeareal

3595 kr	/ 2 /	69 m^2	=	26,05 kr

For en leilighetsutvidelse på 17 m^2 tilsvarer det en økning i fellesutgiftene på 442,86 kr pr. måned. Dette regnestykket vil justeres basert på hva som er gjeldende fellesutgifter på det tidspunktet salget/utbyggingen skjer. Hvis fellesutgiftene i etterkant blir justert for hele borettslaget, vil fellesutgiftene for de utvidede leilighetene endres med samme prosentsats som øvrige andeler og resultere i et tilsvarende høyere beløp.

Arbeidsgruppas vurdering
Arbeidsgruppa anbefaler at økningen i fellesutgiftene for de utvidede leilighetene blir fastsatt etter modellen som er beskrevet i dette avsnittet. Størrelsen på dagens leiligheter og beløpet hver andel betaler i fellesutgifter varierer noe mellom de ulike byggene. Økningen må derfor beregnes for den enkelte leilighet basert på gjeldende fellesutgifter for andelen på tidspunktet når fellesareal blir solgt, størrelsen på den opprinnelige leiligheten og oppmålingen av antall kvadratmeter BRA i arealet som blir kjøpt og bygget ut. Hvis borettslaget på et senere tidspunkt vedtar å øke fellesutgiftene for alle andeler vil de nye, økte fellesutgiftene for utvidede andeler danne grunnlaget for den prosentvise økningen for andelen.

Fordeling av fellesgjeld
Det kan være aktuelt å omfordele fellesgjeld for andelene i borettslaget, hvis noen andeler får utvide leilighetene sine. En praktisk og rettferdig modell for dette må i så tilfelle avklares med OBOS Juridisk som en del av den videre prosessen. Hvis endringen krever et vedtak i generalforsamling, må dette skje på et senere tidspunkt.

4.2 Kostnader
Arbeidsgruppa har forsøkt å skaffe en oversikt over hvilke kostnader utredningen og en senere utbygging vil ha for borettslaget og utbyggere. Under følger en opplisting av hvordan vi vurderer at kostnadene bør fordeles mellom borettslaget og utbyggere. Borettslaget kostnader kan eventuelt dekkes inn gjennom et prosentvis påslag på salgssummen for arealet som blir solgt. Dette prosentpåslaget vil bli fastsatt når man vet mer om forventet kostnadsramme for borettslagets kostnader. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader for borettslaget
- Utarbeidelse av prinsipiell utredning om muligheter for salg og utbygging av fellesareal – suppleringer av denne utredningen
- Utarbeidelse av helhetsplan
- Utarbeidelse av generelle retningslinjer for utbygging av fellesareal i borettslaget
- Kostnader for drift og vedlikehold samt forsikring av bygningsmasse og installasjoner som faller under borettslagets ansvar etter borettslagets vedtekter, når garantien for byggearbeidet har utløpt

Kostnader for utbyggere
- Egne kostnader knyttet til boligutvidelse
- Kostnader som påløper som følge av utbygging i den enkelte oppgangen (ombygging av fellesarealer/bodareal, etablere branncelle mot fellesareal, omlegging av felles infrastruktur, mv)
- Brannvarslingsanlegg i fellesarealer/rømningsvei som oppfyller kravene i TEK17 – her må det vurderes nærmere hva som medfører en merkostnad ved utbygging det er rimelig at utbygger dekker, og hva det er rimelig at borettslaget betaler som en del av de opprinnelige planene om å gå til anskaffelse av et felles brannvarslingsanlegg, jf. sak 12 i generalforsamlingen fra juni 2021
- Anskaffelse og montering av håndslukkeutstyr i fellesarealene det eventuelt blir stilt krav om ut over det som finnes i dag. Borettslaget blir ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av dette

Erfaringer fra andre borettslag som har solgt og bygget ut fellesareal
I etterkant av beboermøtet 30. mars 2022 har arbeidsgruppa vært i kontakt med flere borettslag som har bygget ut fellesarealer på loft og/eller i kjellere. Her har vi særlig etterspurt erfaringer knyttet til uforutsette kostnader for borettslaget i forbindelse med salg og utbygging.

Vi har vært i kontakt med følgende borettslag:

- Etterstad Nord[8]
- Keyserløkka Øst[9]
- Keyserløkka Sør[7]
- Søndre Åsen Kvartal 1[10]

Alle borettslagene formidler at de i liten grad har hatt kostnader knyttet til salg og utbygging, og da primært i tilknytning til tidlige utredninger for vedtak i generalforsamlingen. Flere har hentet inn igjen disse kostnadene gjennom påslag på salgssummen. Det har ikke oppstått større utforutsette kostnader eller uheldige situasjoner i forbindelse med utbyggingene i noen av borettslagene. Alle stiller krav om at utbyggere skal betale det som påfaller av kostnader knyttet til selve utbyggingen, følgekostnader for ombygging av fellesarealer, mv. Det blir også stilt krav til kompetanse hos de som gjennomfører utbyggingen, og krav om at utbygger påkoster uavhengig kontroll fra en tredjepart for å sikre at alt blir gjort i henhold til regler og forskrifter. I Keyserløkka Sør har de også krevd at utbyggere betaler inn et depositum på 100.000 kr før byggearbeidene starter, for å sikre at borettslaget har midler tilgjengelig hvis det skulle oppstå utfordringer hvor det er behov for å få ferdigstilt arbeider, e.l. Foreløpig har de ikke hatt behov for å benytte disse.

Alle borettslagene formidler at de har fått gode inntekter fra salg og utbygging av fellesarealer. De oppgir også at de som følge av inntektene fra salget ikke har hatt behov for å øke fellesutgiftene i en lengre periode, og at inntektene har kommet fellesskapet og beboerne til nytte på andre vis gjennom nedbetaling av fellesgjeld, oppgraderinger og vedlikehold, mv.

Arbeidsgruppas vurdering
Erfaringer fra andre borettslag som har gjennomført salg og utbygging av fellesarealer tilsier at det er liten risiko for at dette skal påføre borettslaget store, uforutsette utgifter. Alle kostnader knyttet til videre avklaringer og for selve utbyggingen bør legges på utbyggerne, slik at borettslaget ikke får ytterligere utgifter som følge av salg og utbygging av fellesarealer. Arbeidsgruppa anbefaler at modellen med et depositum fra Keyserløkka Sør blir brukt, for å sikre at borettslaget har midler til å dekke eventuelle uforutsette kostnader som kan påløpe under byggingen. Salgsavtalen mellom borettslaget og utbygger/kjøper bør avklare fordelingen av kostnader og regulerer andre forhold knyttet til økonomisk ansvar mellom partene. Prinsipielle avklaringer bør også innarbeides i borettslagets vedtekter.

[8] Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022
[9] Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022
[10] Mailkorrespondanse med styreleder Gunn Heggelund i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1 23.04.2022

4.3 Budsjett for salg av fellesareal

Tabellene i dette avsnittet viser estimater for salgsinntekter (engangsbeløp) og økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år som vil tilfalle borettslaget, hvis fellesareal blir solgt og bygd ut i henhold til mulighetsstudien som er gjengitt i kap. 3.5 og 3.6. Angitt salgspris og inntekter fra fellesutgifter pr. m^2 er i henhold til estimatene i kap. 4.1. Estimatene er også satt opp for tre nivåer av utbygde boenheter: at samtlige boenheter som har mulighet kjøper areal og bygger ut (100 %), at halvparten gjør det (50 %) og at omtrent en fjerdedel gjør det (20-25 %).

Salgsinntekter

Tabell 4. Estimater for salgsinntekt fordelt på bygningstyper ved salg av fellesarealer i loft og kjeller. For de ulike bygningstypene er det satt opp tre estimater som viser salgsinntekt hvis henholdsvis 100 %, 50 % og 20-25 % av de aktuelle boenhetene velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Estimert salgspris pr. m^2	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m^2)	Sum	BRA (m^2)	Sum	BRA (m^2)	Sum
Loft bygg 1-4, 7, 10	20	100 %	kr 18 000,00	17	kr 6 120 000,00	34	kr 12 240 000,00	-	-
	10	50 %	kr 18 000,00	17	kr 3 060 000,00	34	kr 6 120 000,00	-	-
	5	20 %	kr 18 000,00	17	kr 1 530 000,00	34	kr 3 060 000,00	-	-
Loft bygg 5, 6	5	100 %	kr 18 000,00	17	kr 1 530 000,00	34	kr 3 060 000,00	-	-
	2	50 %	kr 18 000,00	17	kr 612 000,00	34	kr 1 224 000,00	-	-
	1	20 %	kr 18 000,00	17	kr 306 000,00	34	kr 612 000,00	-	-
Loft bygg 11	4	100 %	kr 18 000,00	12	kr 864 000,00	24	kr 1 728 000,00	-	-
	2	50 %	kr 18 000,00	12	kr 432 000,00	24	kr 864 000,00	-	-
	1	25 %	kr 18 000,00	12	kr 216 000,00	24	kr 432 000,00	-	-
Kjeller bygg med fellesvaskeri	8	100 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	28	kr 4 032 000,00
	4	50 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	28	kr 2 016 000,00
Kjeller bygg uten fellesvaskeri	2	100 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	33	kr 1 188 000,00
	1	50 %	kr 18 000,00	-	-	-	-	33	kr 594 000,00

Tabell 5. Estimater for samlet salgsinntekt for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenhetene som velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

Salgsinntekter	Loft - halve ene siden (Alt A)	Loft - hele ene siden (Alt B)	Kjeller
100 % utbygde enheter	kr 8 514 000,00	kr 17 028 000,00	kr 5 220 000,00
50 % utbygde enheter	kr 4 104 000,00	kr 8 208 000,00	kr 2 610 000,00
20-25 % utbygde enheter	kr 2 052 000,00	kr 4 104 000,00	-

Økning i inntekter fra fellesutgifter

Tabell 6. Estimater for økning i inntekter fra fellesutgifter pr. år fordelt på bygningstyper ved salg av fellesarealer i loft og kjeller. Her er det tatt utgangspunkt i et eksempel med fellesutgifter på 3595 kr for en leilighet på 69 m². For de ulike bygningstypene er det satt opp tre estimater som viser salgsinntekt hvis henholdsvis 100 %, 50 % og 20-25 % av de aktuelle boenhetene velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

	Antall enheter	Andel utbygde enheter	Årlig økning i inntekter fra fellesutgifter pr. m²	Loft - halve ene siden (Alt A)		Loft - hele ene siden (Alt B)		Kjeller	
				BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum	BRA (m²)	Sum
Loft bygg 1-4, 7, 10	20	100 %	kr 312,61	17	kr 106 286,96	34	kr 212 573,91	-	-
	10	50 %	kr 312,61	17	kr 53 143,48	34	kr 106 286,96	-	-
	5	20 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
Loft bygg 5, 6	5	100 %	kr 312,61	17	kr 26 571,74	34	kr 53 143,48	-	-
	2	50 %	kr 312,61	17	kr 10 628,70	34	kr 21 257,39	-	-
	1	20 %	kr 312,61	17	kr 5 314,35	34	kr 10 628,70	-	-
Loft bygg 11	4	100 %	kr 312,61	12	kr 15 005,22	24	kr 30 010,43	-	-
	2	50 %	kr 312,61	12	kr 7 502,61	24	kr 15 005,22	-	-
	1	25 %	kr 312,61	12	kr 3 751,30	24	kr 7 502,61	-	-
Kjeller bygg med fellesvaskeri	8	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 70 024,35
	4	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	28	kr 35 012,17
Kjeller bygg uten fellesvaskeri	2	100 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 20 632,17
	1	50 %	kr 312,61	-	-	-	-	33	kr 10 316,09

Tabell 7. Estimater for samlet økning i fellesutgifter pr. år for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenhetene som velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

Økning inntekter fra fellesutgifter pr. år	Loft - halve ene siden (Alt A)	Loft - hele ene siden (Alt B)	Kjeller
100 % utbygde enheter	kr 147 863,91	kr 295 727,83	kr 90 656,52
50 % utbygde enheter	kr 71 274,78	kr 142 549,57	kr 45 328,26
20-25 % utbygde enheter	kr 35 637,39	kr 71 274,78	-

Tabell 8. Estimater for prosentvis økning i inntekter fra fellesutgifter for borettslaget, avhengig av hvor stor andel av de aktuelle boenhetene som velger å kjøpe fellesareal for å bygge ut.

Prosentvis økning inntekter fra fellesutgifter pr. år	Loft - halve ene siden (Alt A)	Loft - hele ene siden (Alt B)	Kjeller
Årlige fellesutgifter pr. 01.01.2022:	kr 10 352 124,00		
100 % utbygde enheter	1,43 %	2,86 %	0,88 %
50 % utbygde enheter	0,69 %	1,38 %	0,44 %
20-25 % utbygde enheter	0,34 %	0,69 %	-

Arbeidsgruppas vurdering
Budsjettet viser at et eventuelt salg av fellesarealene vil kunne gi borettslaget en betydelig engangsinntekt, samt en økt månedlig inntekt over fellesutgiftene. Inntektene vil gi borettslaget muligheter til å nedbetale gjeld, gjøre investeringer knyttet til vedlikehold eller oppgradering av bygningsmasse eller utrearealer, sette av midler for framtidige behov, mv. Økningen i fellesutgifter kan også utsette eller redusere behovet for å øke fellesutgiftene for hele borettslaget samlet.

5 Juridiske avklaringer

5.1 Regler for ansvar

Ansvar for arbeid og vedlikehold

Andelseierne som eventuelt skal bygge ut vil være ansvarlig for at arbeidet blir gjort i henhold til gjeldende lover og regler, slik beskrevet i kap. 3.2 og 3.3. Andelseiernes vedlikeholdsplikt er definert av (1) borettslagets vedtekter og av (2) borettslagsloven. Søndre Åsen borettslag har i sine vedtekter vedtatt at andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen (jf. borettslagets vedtekter pkt. 5-1, nr. 2). Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (jf. pkt. 5-2, nr. 1 og 3).

Hvis det blir aktuelt å selge fellesareal til boligutvidelser blir det viktig at forhold knyttet til ansvar for gjennomføring av arbeid og vedlikehold er tydelig avklart i salgsavtalen mellom borettslaget og beboere som skal kjøpe areal. Prinsipielle avklaringer om fordeling av vedlikeholdsansvar bør også innarbeides i borettslagets vedtekter. OBOS forretningsfører har orientert arbeidsgruppa om at det alltid vil være borettslagets vedtekter og loven som angir ansvaret, dersom det ikke kan vises til avvikende ansvarsforhold i en salgsavtale. De anbefaler at borettslaget konsulterer OBOS Juridisk i den videre prosessen, for å sikre at alle avtaler mv. blir i henhold til borettslagsloven og annet relevant lovverk.

Borettslaget må i en videre prosess ta stilling til hvilket vedlikeholdsansvar borettslaget ønsker å overføre til den enkelte andelseier, og hvilket ansvar det er naturlig at borettslaget sitter med. Det kan for eksempel gjelde nye takvinduer, utvidede kjellervinduer, våtrom eller brannvegger som blir etablert i tilknytning til utbygde leiligheter. På den ene siden kan det være rimelig å pålegge kostnaden for vedlikeholdet til de som får mulighet å bygge ut. Samtidig kan det være i borettslagets interesse å beholde ansvaret for vedlikehold knyttet til enkelte bygningsdeler, mv, for å sikre at vedlikehold blir gjennomført på en tilfredsstillende måte.

Forsikring

Borettslaget har i dag en forsikring som dekker skader knyttet på ytre bygningsmasse og fellesarealer. Dagens forsikring dekker ikke skader på tak, kun følgeskade for beboere. Hvis det blir vedtatt å selge og bygge ut fellesarealer må borettslaget i samråd med OBOS Juridisk vurdere fordeling av ansvarsforhold knyttet til forsikring.

5.2 Intern forkjøpsrett i borettslaget foran andre OBOS-medlemmer

Søndre Åsen borettslag er en del av boligbyggelaget OBOS. Som medlem i OBOS har man forkjøpsrett ved salg av OBOS-boliger[11]. Det betyr at uansett hvem som får boligen i budrunden, kan du som OBOS-medlem overta kjøpet til den avtalte prisen hvis du har vært medlem lenger (har lenger ansiennitet) enn kjøperen og du har meldt forkjøpsrett innen fristen. Hvis flere melder seg, er det den med lengst tid som OBOS-medlem, som får tilslaget.

Når en bolig i et OBOS-borettslag skal selges, har de andre andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran øvrige OBOS-medlemmer[12]. Dette kalles intern forkjøpsrett, og den trumfer altså den vanlige forkjøpsretten – uansett hvor lang ansiennitet noen som ikke bor i borettslaget måtte ha. Dersom flere i borettslaget vil benytte

[11] OBOS – Forkjøpsrett
[12] OBOS – Intern forkjøpsrett

forkjøpsrett, er det normalt hvor lenge du har eid bolig i borettslaget som er avgjørende – og ikke hvor lenge du har vært medlem i OBOS. Den som har eid bolig i borettslaget lengst, får boligen. Reglene om intern forkjøpsrett er også nedfelt i borettslagets vedtekter (pkt. 3-2, nr. 1). Vedtektene utdyper videre at hvis det står mellom flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

5.3 Valg av hvem som får kjøpe / bygge ut

Utredningen viser ulike alternativer for utbygging. I kjelleren er det stort sett gitt hvilke leiligheter som kan ha mulighet til å utvide leiligheten uten en større ombygging av kjellerne, avhengig av om de ligger over egnet og tilgjengelig fellesareal.

For de to utbyggingsalternativene for loftene vil det bare bli mulig for en leilighet pr. oppgang å utvide leiligheten. I dette tilfellet er det nødvendig å etablere rutiner for å avgjøre hvem som skal ha førsterett til å kjøpe og bygge ut loftsarealer, dersom andelseierne i begge toppleilighetene melder interesse. Her vil det være naturlig å følge samme prinsipp som for intern forkjøpsrett, om at lengst ansiennitet som andelseier i borettslaget gir førsterett til å kjøpe og bygge ut loftsarealer.

5.4 Premisser for salg

Arbeidsgruppa anbefaler at det knyttes et krav til kjøp av fellesarealer om at arealet skal brukes til boligutvidelse for tilstøtende leilighet. Muligheten for et mer stabilt bomiljø med tilgang til større boenheter i borettslaget, hvor for eksempel barnefamilier kan bo lengre, er slik arbeidsgruppa ser det en viktig fordel for borettslaget ved et eventuelt vedtak om salg av fellesarealer.

Hvis det skal stilles krav om faktisk utbygging av kjøpt areal, bør det fastsettes en frist for ferdigstilling av utbyggingen. Dette vil redusere perioden med ulemper fra byggearbeider for naboene. Det vil også gjøre det lettere for styret å samkjøre behovet for flytting og ombygging av bodarealer, samt å kontrollere at det solgte arealet er bygd ut i tråd med hensikten. Det må avklares nærmere hvordan og på hvilket tidspunkt betalingen for arealene bør skje, for å sikre at et eventuelt krav om utbygging blir oppfylt.

For noen av dagens beboere i toppetasjene og førsteetasjene vil det ikke være aktuelt/mulig å kjøpe ut arealer i denne omgang. I stedet for å la andeler kjøpe areal for å la dette stå ubrukt fram til man har økonomi eller ønske om å bygge ut, foreslår styret at borettslaget med jevne mellomrom åpner for at beboere kan melde ønske om å kjøpe fellesareal for å utvide leiligheten. Dette bør i så fall skje ved faste intervall (en gang i året, annet hvert år, e.l.), hvor det blir satt en frist for å melde interesse for kjøp. Dette vil gi beboere som ikke bor i topp- eller førsteetasje anledning til å bruke forkjøpsretten dersom de ser en mulighet til å kjøpe en leilighet som har potensiale for utbygging og også for framtidige beboere i borettslaget mulighet til å utvide sine leiligheter. Dette gir et "førstemann til mølla"-prinsipp, uten at noen kan kjøpe og beslaglegge areal på bekostning av naboleiligheten uten å gjennomføre en utbygging.

Senere runder med salg og utbygging av fellesarealer bør følge de prinsippene som blir avklart gjennom denne utredningen og første runde med utbygging, hvis generalforsamlingen går inn for dette.

5.5 Salgsavtale

Det er viktig at salgsavtalen mellom borettslaget og andeler som ønsker å kjøpe og bygge ut fellesareal regulerer alle forhold knyttet til salgspris, endring i fellesutgifter og fellesgjeld, frister og ansvar for tillatelser, gjennomføring av arbeid og for vedlikehold og forsikringer, mv. Her er det naturlig å involvere OBOS Juridisk for å få bistand til å sikre borettslagets og beboeres interesser gjensidig. For øvrig har arbeidsgruppa sett på salgsavtaler som er brukt av andre borettslag som har solgt fellesareal til boligutvidelser. Avtalen Etterstad Nord borettslag bruker virker å ivareta mange av de samme hensynene som er relevante i Søndre Åsen borettslag, og kan brukes som et utgangspunkt for utforming av en salgsavtale her.

6 Utbyggingsprosess

6.1 Videre prosess

Hvis generalforsamlingen stemmer for salg og utbygging av fellesarealer, foreslår arbeidsgruppa at det blir gjennomført en koordinert utbyggingsprosess med en felles prosjektgruppe med utbyggere og eventuelt andre beboere, inkludert et styremedlem. Her kan det være aktuelt å leie inn profesjonell bistand for å gjennomføre videre utredningsoppgaver, da styret ikke har kapasitet til å gjennomføre dette. Kostnader for dette kan dekkes inn av et prosentpåslag på kjøpesummen for fellesarealer (jf. kap. 4.1 og 4.2). På den måten blir kostnadene fordelt på alle framtidige utbyggere, i stedet for de som bygger ut i første omgang eller på borettslaget som helhet må dekke utgiftene.

Prinsippene foreslått i denne utredningen bør ligge til grunn for arbeidet til prosjektgruppa. Arbeidsgruppa foreslår følgende ansvarsfordeling for prosessen fram til utbygging kan starte.

Styrets ansvar:
- Utarbeide en helhetsplan for takvinduer og/eller kjellervinduer som kan forhåndsgodkjennes av Byantikvaren
- Utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging av fellesareal i borettslaget
- Utarbeide en tilstandsrapport for konstruksjonen i byggene
- Utarbeidet en salgsavtale mellom beboer og borettslaget for kjøp av fellesarealer

Utbyggers ansvar:
- Sende søknader til Plan- og bygningsetaten og engasjere de nødvendige rådgivere
- Varsle styret og innhente godkjenning i henhold til vedtektene før søknad om byggetillatelse blir sendt
- Stå for gjennomføring og alle kostnader knyttet til utbygging og/eller tekniske installasjoner på borettslagets fellesarealer
- Innhente eventuelle andre tillatelser

Ytterligere avklaringer som må gjøres:
- Ansvar som påhviler styret
- Ansvar som påhviler utbyggerne
- Ansvar i etterkant av utbygging når det gjelder drift, vedlikehold og forsikring

6.2 Senere utbygging

Arbeidsgruppa anbefaler at borettslaget åpner for at andelseiere på et senere tidspunkt kan melde interesse for å kjøpe og bygge ut fellesarealer, i tråd med de retningslinjer og avklaringer som blir fastsatt i forbindelse med en eventuell første rundt med utbygging. Her bør styret fastsette regler for hvor ofte og på hvilken måte det er mulig å melde interesse, for sikre mest mulig rettferdige og forutsigbare prosesser.

Generalforsamlingen vil stå fritt til å på et senere tidspunkt vedta å stoppe ytterligere salg og utbygging, hvis det skulle bli ønske om dette.

7 Arbeidsgruppas vurdering av fordeler og ulemper for borettslaget og beboere

Fordeler

Økonomi

- Borettslaget har i dag lite fleksibilitet i økonomien og mye gjeld. Det er allerede kjent at det foreligger vedlikeholdsbehov for borettslaget som vil kreve låneopptak (inkludert rehabilitering av bunnledninger) og det er stor sjanse for at det vil bli behov for flere låneopptak i fremtiden ved uforutsette utgifter, rehabilitering eller lignende. Disse økte utgiftene vil føre til at fellesutgiftene må økes. Inntekter fra et salg vil kunne gjøre oss mer rustet økonomisk til dette, ved at vi kan spare opp midler eller redusere nåværende gjeld.
- Inntekter fra salg av fellesareal og økte fellesutgifter som skissert i kap. 4 vil kunne muliggjøre andre prosjekter som vil komme fellesskapet til gode (som utearealprosjektet, bedre/mer sykkelparkering, mv).
- Inntektene fra salg og økte fellesutgifter kan utsette behovet for å sette opp felleskostnadene for borettslaget for alle andeler.

Fellesarealer

- Fellesarealene som er skissert i utbyggingsalternativene i utredningen er i dag lite i bruk eller de har potensiale for en mer effektiv utnyttelse. Disse arealene har i dag et vedlikeholdsbehov, og det er knyttet kostnader til disse. En utbygging vil være en mer effektiv utnyttelse av disse arealene.

Annet

- En utbygging vil gi beboere som ønsker å bli boende i borettslaget lengre, men som trenger mer plass muligheten til det. Det er en stor fordel i et borettslag med høy utskiftning at noen blir boende. Dette kan øke følelsen av eierskap, samhold og gi kontinuitet i arbeid med positive utviklingsprosjekter for borettslaget.
- Man kan også vurdere at muligheten for utbygging generelt kan øke borettslagets attraktivitet når man skal kjøpe/selge leilighet.
- Det er en fordel med ulike leilighetsstørrelser i borettslag der man har intern forkjøpsrett.
- En utbygging vil bidra til å oppfylle de politiske målsetningene i kommuneplanen.

Ulemper

Økonomi

- Det kan påløpe økte vedlikeholds- og forsikringskostnader for borettslaget om arbeid på fellesarealer eller bygningsdeler under borettslagets ansvar ikke utføres godt nok. Dette vil trolig i stor grad dekkes inn av økningen i fellesutgifter som påfaller de andelene som bygger ut.
- Det kan påløpe økte driftskostnader for borettslaget ved installasjon av brannvarslingsanlegg. Også disse dekkes trolig inn av økningen i fellesutgifter.

Fellesarealer

- Ved en utbygging vil man miste muligheten til å bruke tørkeloft på loft og tørkerom i kjeller slik det fremstår i dag. Fellesvaskeriene i kjellerne vil bli mindre.
- Ved alternativ B vil beboere miste noe bodplass på loftet. Ved alternativ A vil det forbli likt som i dag.
- Man kan anse det som en ulempe å måtte bytte plassering av boden og flytte eiendeler. Selve byggingen skal utføres og bekostes av utbygger.
- En utbygging av fellesarealer begrenser mulighetene for å bruke disse til andre fellesfunksjoner i fremtiden.

Annet:

- Det vil være støyende arbeid i byggeperioden. Alt arbeid må skje i henhold til husordensreglene.

8 Referanser

[1] Oslo kommune – Loftsveileder revidert mai 2015. Veiledning til plan- og bygningsloven §§ 29-1, 29-2 og 31-1: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134445-1444144514/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Loftsveileder.pdf
[2] Plan- og bygningsloven: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71
[3] Direktoratet for byggkvalitet – Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning: https://dibk.no/regelverk/sak/
[4] Direktoratet for byggkvalitet – Byggteknisk forskrift (TEK17): https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/
[5] Borettslaget Etterstad Nord – Utbygging av loft: http://www.etterstadnord.no/loft.php
[6] Keyserløkka Øst borettslag – Utbygging av tørkeloft: https://www.keyserlokkaost.no/nyttig-informasjon/fra-a-til-%C3%A5/utbygging-av-toerkeloft
[7] Telefonsamtale med styreleder Sølvi Paulsen i Keyserløkka Sør borettslag 21.04.2022
[8] Mailkorrespondanse med styreleder i Etterstad Nord borettslag Vidar Berget 05.04.2022
[9] Mailkorrespondanse med styreleder i Keyserløkka Øst borettslag Stein Bugge 05.04.2022
[10] Mailkorrespondanse med styreleder Gunn Heggelund i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1 23.04.2022
[11] OBOS – Forkjøpsrett: https://nye.obos.no/brukt-bolig/forkjopsrett-brukt-bolig/
[12] OBOS – Intern forkjøpsrett: https://nye.obos.no/brukt-bolig/intern-forkjopsrett-foran-vanlig-forkjopsrett/

9 Vedlegg

- Referat fra møte med Byantikvaren 30.09.2021
- Enerhaugen Arkitektkontor – Skisser for eksisterende situasjon og mulige utbyggingsalternativer på loft
- Enerhaugen Arkitektkontor – Notat utbygging kjeller
- Arbeidsgruppa – Skisser fra kartlegging av tilgjengelig areal for omdisponering i kjeller
- Taksthuset – Befaringsnotat Søndre Åsen borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 44 **Selskapsnavn:** SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Steffen Hegg

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Valgkomitteens samlede godgjørelse settes til kr 12 600,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingvill Eidsvåg

☐ Mohammed «Momme» Izadi

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Pernille Toppen Dahl

☐ Siri Mittet

Valgkomitee (kun 3 skal velges)

☐ Even Martinsen

☐ Gina Kennedy

☐ Sara Reitan Jacobsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Steffen Hegg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mohammed Izadi

Sak 9 Ny nettleverandør

Styret undersøker priser og får tilbud hos andre nettleverandører med sikte på å signere ny avtale med ny leverandør når kontrakten med Telia går ut i november.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

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

☐ For beskjæring av de store træren mellom blokkene.

☐ Mot beskjæring av de store træren mellom blokkene.

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

☐ Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.

☐ Styret foreslår en inspeksjon av trærne hvert 3. år hvor behovet vurderes av sertifisert arborist.

Sak 12 Forslag om skilt vdr. hundelufting

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

☐ For forslag om skilt vdr. hundelufting

☐ Mot forslag om skilt vdr. hundelufting

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

☐ Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke luft hunden på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

☐ Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke la hunden din gjøre fra seg på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

☐ Styrets forslag: Privat område (linjeskift) Vis hensyn – vennligst ikke luft hunden din her

Sak 13 Sammenslåing av andeler

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av loft, forankret i utredning fra 2022. Det vil kun være aktuelt å bygge ut ett loft i hver oppgang i de blokkene der det er mulig, og det er de som eier leiligheten under et av loftene som vil få muligheten til å kjøpe det. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan-og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som for eksempel opparbeiding av nytt bodareal, søknader og gebyrer. Dersom utbygging utløser krav om brannvarsling i oppgangen, skal dette også bekostes av utbygger. Forslaget gjelder utredningens alternativ B. Ingen beboere, bortsett fra de som bygger ut, skal miste antall boder og alle nye boder skal imøtekomme krav for ekstern bod. Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging og inngå salgsavtale. Styret får også fullmakt til å bestemme hvordan man skal avgjøre hvem som skal få kjøpe hvis to husstander i samme oppgang er interessert.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948335050
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 133.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Steffen Hegg
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Rongved Amundsen og Lars-Jacob Kinge er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Oppsummering av årsregnskapet 2024 – Søndre Åsen Borettslag

Disponible midler (kontanter og tilgjengelige midler):
Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget **kr 5,1 mill.** i disponible midler.
Ved utgangen av året er de disponible midlene redusert til **kr 2,6 mill.**
Dette skyldes hovedsakelig avdrag på lån og vedlikeholdskostnader i forbindelse med rørfornying og etablering av nye LED-lys.

Resultatregnskapet i korte trekk:

Inntekter:

- Felleskostnader: kr 13,7 mill.
- Andre inntekter (inkl. utleie, nøkler m.m.): kr 105 000
- **Totale inntekter: kr 13,8 mill.**

Driftskostnader:

- Drift og vedlikehold: kr 2,7 mill.
- Kommunale avgifter: kr 3,3 mill.
- TV/bredbånd, forsikring og andre driftskostnader: kr 4,3 mill.
  Totale kostnader: kr 10,3 mill.

Driftsresultat: kr 3,5 mill.

Finanskostnader (lånerenter og gebyrer): kr 3,8 mill.

Årets resultat: -kr 205 580 (underskudd)

Investeringer og vedlikehold:

- Større vedlikehold: Rørfornying og oppgradering av tekniske anlegg (kr 1,3 mill.)
- Konsulenthonorarer (OBOS m.fl.): kr 73 000
- Det er ikke gjennomført nye låneopptak i 2024.

Gjeld og egenkapital:

- Langsiktig gjeld: kr 70,9 mill.
- Borettslagets samlede gjeld er noe redusert fra året før.
- Bokført udekket tap: kr 52,8 mill. Dette er ikke uvanlig i borettslag og må sees i sammenheng med gjeldsstruktur og eiendeler.

Vurdering fra styret:

- Til tross for et negativt årsresultat har borettslaget fortsatt likvide midler (kr 2,6 mill.).
- Vedlikeholdsarbeidet vurderes som tilstrekkelig for å opprettholde bygningsverdiene.
- Styret følger utviklingen tett og vurderer behov for justering av felleskostnader ved fremtidige budsjetter.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styre honorar 2024/2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 399 000.

En økning på 5% fra 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 399 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2024/2025

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid med å finne gode kandidater til ulike verv i styret er veldig viktig, spesielt i en tid hvor få personer selv melder interesse for å ta på seg verv.

Styret foreslår 5% økning fra 2024 fra kr 12 000 til kr 12 600.

Forslag til vedtak:
Valgkomitteens samlede godgjørelse settes til kr 12 600,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS BEGRUNNELSE: Valgkomiteen innstiller i år på gjenvalg av de kandidatene som er på valg. Da fristen for forslag gikk ut, var det ikke kommet inn noen forslag til styret. I samtaler med de aktuelle kandidatene og det sittende styret, fikk valgkomiteen et godt inntrykk av samarbeidet i det nåværende styret, og ingen av de aktuelle kandidatene har lang fartstid som styremedlemmer. Vi mener derfor at det har en verdi med kontinuitet og at kandidatene er motivert til å gjøre en jobb for fellesskapet i Søndre Åsen Borettslag

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingvill Eidsvåg (94 stemmer)
Mohammed «Momme» Izadi (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvill Eidsvåg
Mohammed «Momme» Izadi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Mittet (86 stemmer)
Pernille Toppen Dahl (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Mittet
Pernille Toppen Dahl

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kennedy (92 stemmer)
Even Martinsen (90 stemmer)
Sara Reitan Jacobsen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Sara Reitan Jacobsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Steffen Hegg (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steffen Hegg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Izadi (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Izadi

9. Ny nettleverandør

Fremmet av: Eyvind Andreas Larssen

Etter så mye styr som det har vært med Telia, og ikke minst hvor dyrt det tilsynelatende er, så hadde det vært lurt om vi så oss om etter en annen nettleverandør. Det må være mulig å få et godt tilbud av OBOS?

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget.
Bindingstiden med Telia utløper 01.12.2025 og styret er allerede i gang med og innhente nye tilbud for tv og internettleverandør til borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker priser og får tilbud hos andre nettleverandører med sikte på å signere ny avtale med ny leverandør når kontrakten med Telia går ut i november.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utbygging av ladeinfrastruktur for elbiler

Det er i dag nærmere to års ventetid på parkeringsplasser med lademulighet i borettslaget. Styret har mottatt en rekke henvendelser fra beboere som etterspør økt kapasitet for elbillading, og vi ser et tydelig behov for utvidelse av dagens ladeinfrastruktur.

I 2024 søkte styret om tilskudd fra Oslo kommunes ENØK-støtteordning for ladeinfrastruktur i borettslag og sameier. Søknaden ble innvilget, og borettslaget fikk tildelt 50 % støtte til investeringene. Det er viktig å merke seg at denne støtten er redusert til 30 % fra 2025. Tilskuddet gis kun én gang per borettslag.

Styret har, i samarbeid med Elbilforeningen, innhentet fem tilbud for utbygging av flere ladepunkter. Vi er nå i sluttforhandlinger med tre tilbydere. For å utnytte tilskuddsordningen maksimalt og sikre et framtidsrettet ladeanlegg, foreslår styret at det etableres 65 nye ladepunkter, fordelt på følgende områder:

- 13 plasser ved Hans Nilsen Hauges gate
- 6 plasser ved Edvard Griegs allé 1–3B
- 11 plasser ved Edvard Griegs allé 5–7B
- 8 plasser ved Edvard Griegs allé 17–19B
- 27 plasser ved Edvard Griegs allé 8–12 og 14

Prisene vi har mottatt før endelige forhandlinger varierer mellom 1,2 og 2,5 millioner kroner, inkludert tilskuddet fra Oslo kommune.

Foreløpig økonomisk oversikt viser at borettslaget har midler til å håndtere denne investeringen innenfor gjeldende rammer.

Styrets innstilling
Styret tilrår at årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler, basert på det mest fordelaktige tilbudet etter sluttforhandlinger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir sin tilslutning til at borettslaget gjennomfører utbygging av inntil 65 nye ladepunkter for elbiler
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Beskjæring av de store træren mellom blokkene.

Fremmet av: Anne Fjeldberg

Trærne må stelles slik at de fortsetter å være frodige. Ikke bare vokse inn i himmelen. Det er nå ca 6 år siden de er stelt sist

Styrets innstilling
Styret er positive til saken, men ønsker en helhetlig tilnærming til uteområdene. og ikke nødvendigvis faste 3 års intervaller.

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

Antall stemmer for saken: **100**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Trærne blir klippet og stelt hvert 3år.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår en inspeksjon av trærne hvert 3. år hvor behovet vurderes av sertifisert arborist.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **19**
Antall stemmer for vedtak 2: **93**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om skilt vdr. hundelufting

Fremmet av: Marit Roland

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

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

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget, men ønsker en litt kortere tekst. Styret har derfor fremmet et eget forslag til vedtak

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **59**
Antall stemmer mot saken: **54**
Antall blanke stemmer: **20**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke luft hunden på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Velkommen til Søndre Åsen Borettslag Vennligst ikke la hunden din gjøre fra seg på eiendommen. Området er privat, og vi ber om at det holdes rent. Takk for at du tar hensyn!

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Styrets forslag: Privat område (linjeskift) Vis hensyn – vennligst ikke luft hunden din her

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **25**
Antall stemmer for vedtak 3: **50**
Antall blanke stemmer: **20**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Sammenslåing av andeler

Fremmet av: Anne Krosshaug, Sara Reitan Jacobsen og Roger Arntzen,

Bakgrunn: Mange beboere, særlig barnefamilier, ønsker større boareal. Andre steder, for eksempel i borettslaget Keyserløkka Sør, har det blitt åpnet for at man kan kjøpe naboleiligheten for å utvide egen leilighet. Det er styret i borettslaget som bestemmer om to eller flere andeler kan slås sammen (Lov om burettslag, §3-2). Andelseiere som ønsker å slå sammen flere andeler, må derfor søke om forhåndsgodkjenning fra styret før byggetillatelse kan innhentes fra Plan- og bygningsetaten.

Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget for sammenslåing av andeler.

Så sant en sammenslåing er juridisk og byggeteknisk mulig.

Forslag til vedtak:

> Styret utarbeider felles retningslinjer for søknader om å slå sammen andeler, både for andelseiere som ønsker å gå sammen om å kjøpe en andel, og for andelseiere som ønsker å kjøpe en ekstra andel alene. Andelseiere som søker om sammenslåing, dekker alle kostnader, herunder byggesøknad og tinglysinger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Salg av areal på loft til utbygging av leiligheter

Fremmet av: Julie Rongved Amundsen

I 2022 ble det gjennomført en utredning for mulighetene for å bygge ut enkelte av loftene i Søndre Åsen Borettslag. Utredningen viste at det vil være mulig å gjøre dette og at det vil gi borettslaget inntekter. Styret har nylig gjort en undersøkelse som viser at det er en tilstrekkelig andel av de det er aktuelt for som er interessert i å bygge ut til at det vil være verdt det. Forslaget gjelder utbygging av ett loft i hver oppgang, det som heter Alternativ B i utredningen, og det er primært fellesarealer og utbyggers egen bod som skal bygges ut.

I utredningen fra 2022 som ligger vedlagt er det lagt til grunn en takst på 18 000 kroner per kvadratmeter for salg av loftsareal. Dersom alle mulige arealer bygges ut, er det anslått totale inntekter på 17 millioner kroner. De som bygger ut vil også få økt fellesutgiftene sine, og det er anslått årlige økte inntekter på omkring 300 000 kroner i fellesutgifter. Hvis salg gjennomføres i 2025 (eller senere) vil det måtte utarbeides en oppdatert takst. I henhold til utredningen kan styret også legge på et prosentvis påslag dersom det er utgifter som skal dekkes, men forslaget innebærer at alle utgifter til utbygging skal dekkes av utbygger. Utredningen har vist at utbygging ikke kan gjennomføres i Sigurd Lies gate.

En utbygging kan gi borettslaget en mer mangfoldig sammensetning av beboere, gjøre borettslaget mer attraktivt for familier og gi et mer stabilt bomiljø. Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten er prinsipielt positive til at det bygges ut flere loft i sentrumsbydelene. Søndre Åsen Borettslag har med sitt store tilfang av ubrukte eller lite brukte fellesarealer mulighet til å være en pådriver for å gjøre området til et enda mer attraktivt sted å bo der barn kan få vokse opp og der man kan bli boende gjennom ulike livsfaser.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget om salg og utbygging av loft i Søndre Åsen Borettslag. Vi mener forslaget har flere fordeler:

1. Det kan bidra til en mer variert beboersammensetning og gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier og andre med behov for større boareal.
2. Forslaget vil styrke borettslagets økonomi, både gjennom engangsinntekter fra salg og økte, løpende felleskostnader.
3. Styret deler forslagsstillers vurdering av at alternativ B, som innebærer utbygging av hele arealet på én side av hver oppgang, gir best utnyttelse og størst økonomisk gevinst for borettslaget.
4. Det er både riktig og viktig at alle kostnader knyttet til utbyggingen dekkes av utbygger.

Styret forutsetter at en eventuell utbygging er byggeteknisk og juridisk mulig, og godkjent av blant annet Oslo kommune og OBOS.

Samtidig ønsker vi å påpeke enkelte utfordringer i forslaget, særlig knyttet til omdisponering av bodareal på loftet:

- Selv om beboerne ikke eier bodene som egne eiendommer, har de bruksrett. For mange oppleves bodene som en naturlig og viktig del av boligen. Ved kjøp av leilighet har flere også tillagt bodene en verdi.
- I praksis kan forslaget innebære at enkelte beboere må avgi deler av sin loftsbod.
- Styret mener dette må løses på en rettferdig og ryddig måte.

I forslaget er det beskrevet at «styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer». Styret vil i denne vurderingen legge vekt på rettferdige løsninger for både praktisk omdisponering og eventuell kompensasjon.

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

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Vedtekter

for Søndre Åsen borettslag, org.-nr. 948335050

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006, 27. mai 2013,
15. mai 2018, 15. mai 2019, 10 juni 2022 og 10 juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte, også ved overføring mellom slektninger og liknende, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militær- eller siviltjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør eller ytterdør til boligen.

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

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

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

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

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

5-4 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Ombygginger inni leilighetene som griper inn i bygningens konstruksjon, så som bærevegger, skal dokumenteres forsvarlige av fagfolk og søkes styret om løyve til. Nye eller endrede ildsteder skal monteres av fagfolk og godkjennes av rett offentlig myndighet før de tas i bruk.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf. Burettslaglova § 8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Valg skal skje skriftlig dersom det er flere forslag og møteleder eller minst en tidel av de frammøtte andelseierne krever det.

10. Egenandel forsikring
Andelseiere betaler egenandel ved forsikringsskader i tilfeller hvor skaden skyldes at andelseier har opptrådt uaktsomt.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Beboernes innsynsrett
(1) Alle opplysninger vedrørende borettslagets styre og drift skal være tilgjenngelige for beboerne. Unntak gjelder for personopplysninger, jf. Borettslagslovens § 13-1 (1), og borettslagets vedtekter §11-2, om krav til taushetsplikt.

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 23. MAI 2006 MED ENDRINGER AV 26. MAI 2016, 15. MAI 2017, 5. FEBRUAR 2018, 15. MAI 2018, 4. MARS 2019 OG 9. SEPTEMBER 2019, 15 MAI 2023.

(Erstatter husordensregler av 1993 med endringer 030698, 050600 og 020604)

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

1. BRANNSIKKERHET

Primær rømningsvei er oppgangene, sekundær rømningsvei er balkongene. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) må ikke forekomme. Rømningsveiene må til enhver tid være frie for hinder. Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass. Se forøvrig punkt 3 om bruk av trappeoppgangene.

Den enkelte beboer må gjøre seg kjent med hvordan brannslukkerapparat (pulver eller skum) skal brukes, hvor de lagres i leiligheten og kontrollere at disse fungerer. Styret vil med jevne mellomrom arrangere kurs for beboere om dette. Andelseier er også ansvarlig for at leiligheten har røykvarslere, at disse testes jevnlig og sørger for å skifte batterier i røykvarslerne når dette er nødvendig. Røykvarslere bør installeres på soverom og i stue.

Dører til fellesarealer (kjeller og loft) holdes lukket og låst for å hindre spredning av brann. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

Røyking eller bruk av bar ild er ikke tillatt i noen av borettslagets fellesarealer innomhus, så som i felleslokalet, oppganger, kjellere, medregnet vaskeriene, eller loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige-, eksplosjonsfarlige- eller giftige produkter i bodene. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o. a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje- og vannbaserte produkter så som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til 08.00 og på høytids- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre, og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

3. TRAPPEOPPGANG

Vask og renhold av oppgangene, kjellertrappene, vaskeriene og fellesareal på loft, samt matteskift ved inngang utføres av innleid firma.

Trappeoppgangene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, barnevogner, ski, kjelker, sko, sykler eller andre private eiendeler. Privat pynt og annet må heller ikke henges opp, bortsett fra på egen dør.

Inngangsdører holdes alltid låst. Beboere som slipper selgere eller reklamebud inn i oppgangen, er ansvarlige for at deres ærend følges opp. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst, likeledes utgangsdører fra kjeller.

4. SØPPEL – AVFALL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Påse at avfallet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander, f. eks. sigarettstumper, eller oljet avfall i kassene.

Miljøfarlig avfall, som batterier, malingsspann, elektriske artikler o.l. skal fraktes til egnede mottaksteder.

Avfall og emballasje i forbindelse med oppussing og rydding skal ikke kastes i søppelkassene, men bringes til avfallsdeponi. Slikt avfall fra opprydding o.l. kan også kastes i containere som blir utplassert i forbindelse med vår- og høstdugnadene. Brett sammen pappesker.

5. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring i stikkveier er forbudt.

Bilparkering er bare tillatt på anviste og oppmerkede parkeringsplasser. Borettslaget har egen parkeringsregulering, og parkeringsordningen er regulert i parkeringsreglene. Oppdaterte parkeringsregler finner man på borettslagets hjemmeside www.sondreasen.no. Direkte link: http://sondreasen.no/0044/parkering/parkeringsregler-for-sondre-asenborettslag
Vask, reparasjoner, smøring o.l. må ikke finne sted hverken på parkeringsplassene eller på borettslagets område for øvrig.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.

6. BAD, WC, VANNLEDNINGER, STRØM OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Brukerinstruks som fulgte med de nye badene i 2002–2004, skal følges.

Arbeider i baderom, som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig arbeid eller uaktsom bruk.

Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke lov å koble ventilator eller elektrisk vifte (feks. kjøkkenvifte og vifte på bad) til luftekanaler i borettslaget grunnet at byggene er naturlig ventilert. Benytt ventilator med kullfilter. Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt- og soppskader. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å installere nye kabelkater i oppgangene. Alle kabelgater som ikke er forskriftsmessig satt opp må utbedres. Styret setter frister for utbedring, med minimum to uker.

7. DYREHOLD

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1.Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vasketidene er som følger:

- Mandag-fredag: kl. 08–12, 12–16 og 16–20
- Lørdag, søndag og helligdager: kl. 10-14 og 14-18

Tørketromler kan benyttes til kl. 21 mandag-fredag og til kl. 19 på lørdager og søndager. Tørkebåser kan brukes til hhv. Kl. 23 og 21. Oppslag med regler for bruk av fellesvaskeriene, instruks om vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

Felles tørkeboder på loft må bare benyttes til klestørking.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn borettslagets beboere.

9. KJELLER OG LOFT

Bodene i borettslaget er felleskapets eiendom der leietaker har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og loftsboder besørges av den enkelte leieboer. Rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Felles oppbevaringsrom i kjeller må ikke benyttes av den enkelte som alminnelig lagerrom. Felles tørkerom på loft skal benyttes til tørking av klær, ikke oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler plasseres i egne sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og barnevogner i boder og andre arealer spesielt merket 'barnevogner' (nedgang via kjellertrapp). Korridorer og andre rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må ikke brukes til å oppbevare gjenstander av noen art.

La aldri mindreårige barn oppholde seg alene i kjeller eller på loft. Slukk alltid lyset når du forlater loft eller kjeller.

Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styrer er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet.

Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder jfr. punkt 1.

10. BALKONGER OG FASADER

Balkonger må ikke benyttes til oppbevaring av uvedkommende ting. Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av klær eller sengetøy.

Innvendig vedlikehold av balkongene påhviler andelseier. Det er strengt forbudt å legge tette matter o.l. på balkonggulvet. Markiser, skilt, blomsterkasser etc utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene eller fjerne balkongskjermene.

Boring, skruer, maling eller oppheng av gjenstander på balkong/fasade er strengt forbudt. Flislegging eller annen permanent løsning er ikke tillatt. Markiser kan kun monteres for øverste etasje etter godkjenning fra styret.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.
Henvendelser til borettslagets styre angående ordensreglene skal skje skriftlig. Styret kan nås på følgende e-post: sondreasen@styrerommet.net.

12. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. (Søknadsskjema fås hos OBOS og behandlingsavgift betales til dem). Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andelseiere/beboere av eventuell leietaker.

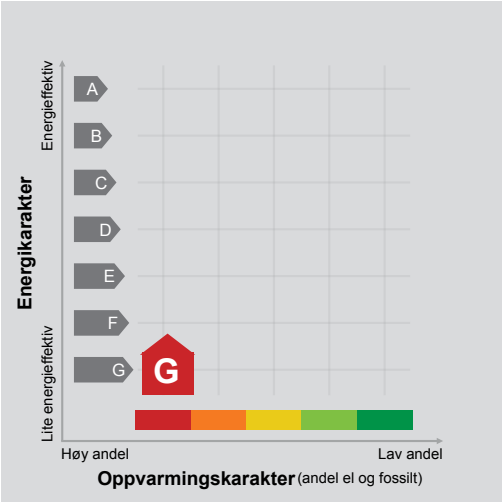
Andelseier må ha bodd i borettslaget i minst ett år før bruksoverlating kan innvilges.

13. VEDTEKTER

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, bruksoverlating, vedlikehold og mislighold.

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Griegs allé 1
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552440
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-211062
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

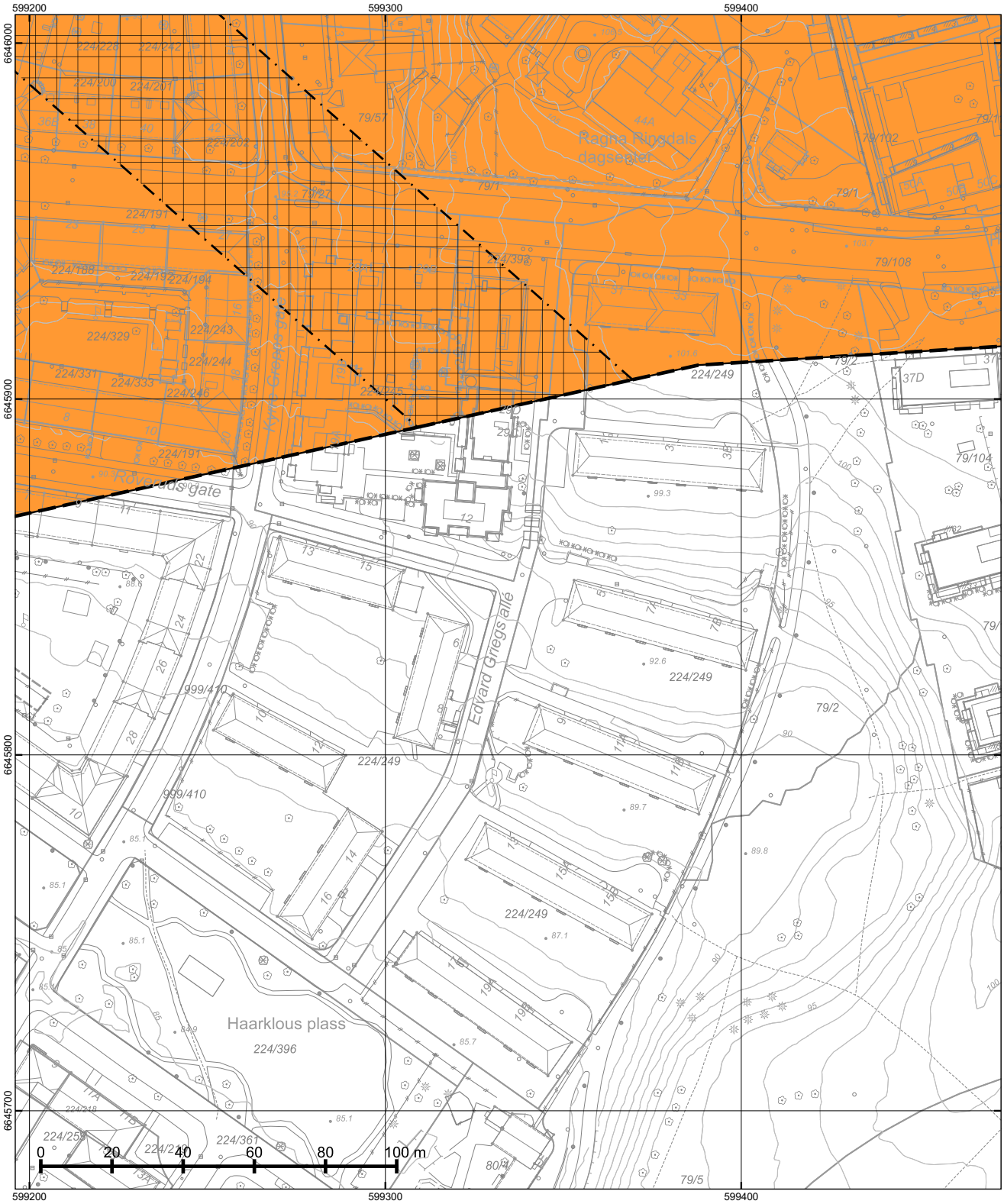
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

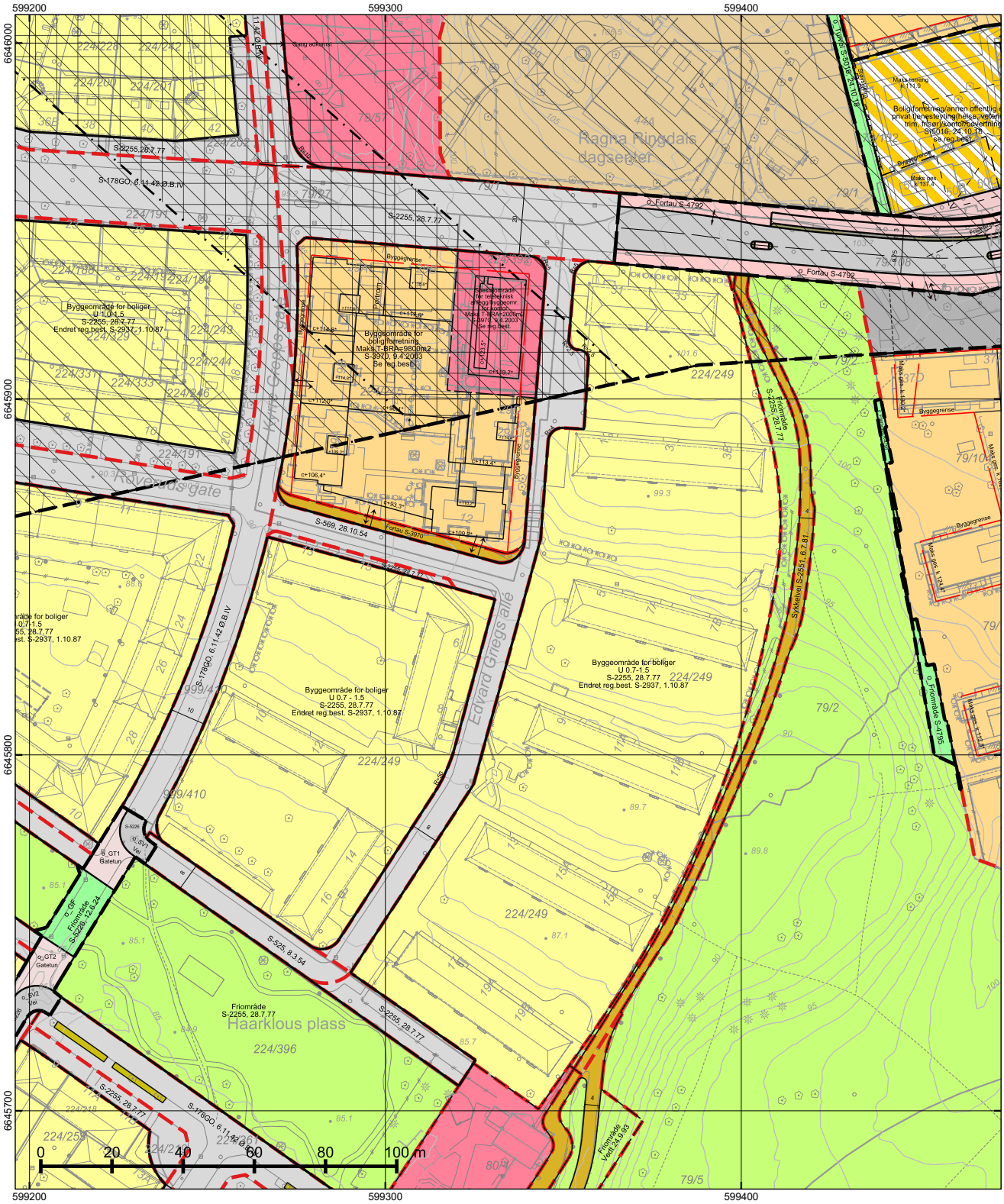
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 334515/ 86528872
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

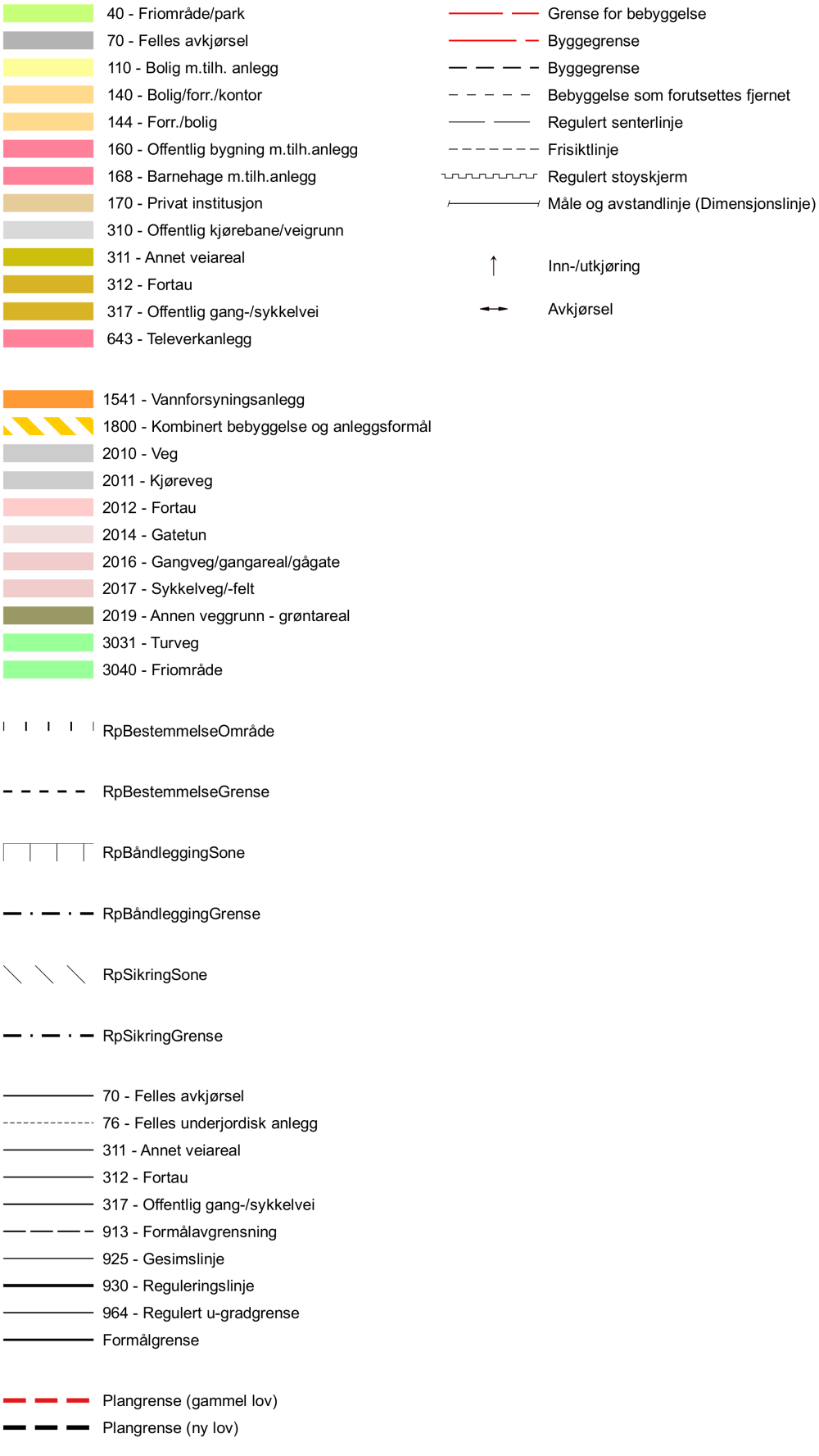
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334515/ 86528872
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

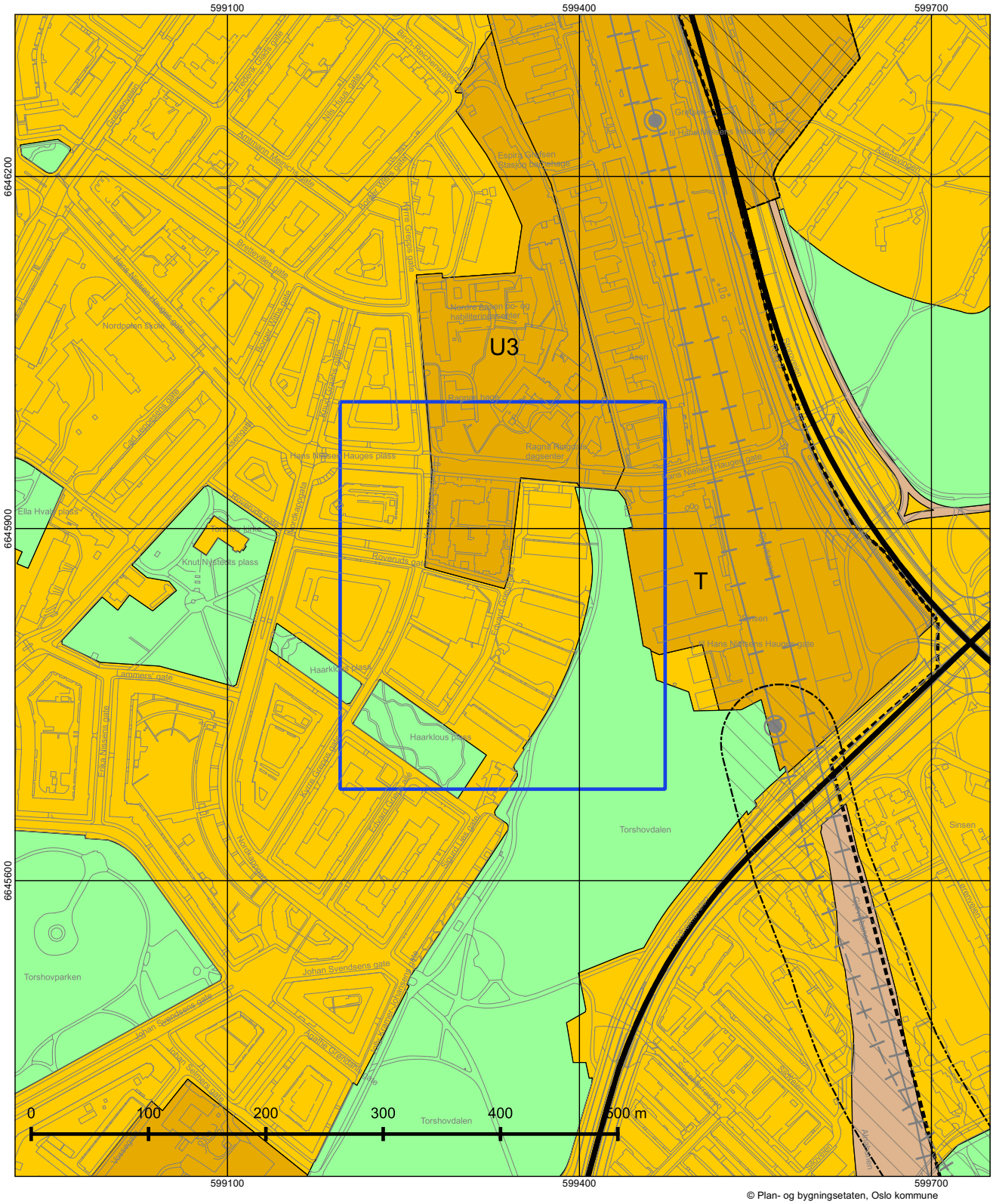
Dato: 18.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334515/ 86528872
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: EDVARD GRIEGS ALLÉ 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/249

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334515/86528872
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebegate 19[XX] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (gate nr.) (kretsnr.)	79/41-43 Edv. Griegs allé	Journalnr.	80/1703
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert	02.06.80
Bygherre	Søndre Åsen BRL., Edv. Griegs alle 15, Oslo 4		
Anmelder	Kjell Nordhagen, 2742 Grua		

EB/RJ

Oslo, den 27. juni 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, dog XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra vegvesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
Kom.

Erling Bakke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskiftning av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rdv. Griegs Allé	Gnr. 79, bnr.41-43	80/1703

Byggherre

Søndre Åsen BBL
Rdv, Griegs Allé 15

OSLO 4

PMB/LJ

Ansvarshavende

Snekker Kjell Nordhagen

2742 GRUA

Dato
12. august 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

30 C-18 ANDVORD

Kyrre Grepps gt. 25

J.nr. 2540/1950

våningshus

Anmeldelse N/B.nr. 2540/50

6. bl. bilag.

Duplikat sendt Oslo helseråd og herr brannsjefen

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 71 Vogtsgate bygn. V

Innlevert 30. aug. 1950. Attestert

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
3722 - 4SEP 50

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31. aug. 1950.

SB/AH.

Nr. 71 Vogts gate, bygn. V, Våningshus.

Bygningssjefens eksp. av 31. august 1950.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
0835 * 8 9 50
BIL.NR.

Sendes herr reguleringssjefen.

Det anmeldte bygg ligger i sin helhet på gnr. 79, bnr. 2 i det tidligere Aker. Grunnen tilhører Oslo kommune.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 7. september 1950.

2

KP/HC. J.nr. 4835/50.

71, Vogts gate. Våningshus. Bygn. V.
Oppmålingsvesenet, vestre distrikt's eksp. av 7/9.-50.

Sendes herr vannverkssjefen.

ReguleringS- og byggelinjer er inntegnet på blad 1 med rödt.

Fra nordsiden av Roveruds gate's forlengelse stiger vei 482 fra cote 93,25 i 4,5 m bredt trapplöp nordover til cote 97,0. Fra trappeanleggets avslutning stiger veien vide-re nordover med 1:12 på en strekning av Ca. 24,0 m. Herfra er i östlig retning regulert en 4,0 bred lokal adkomstvei til Bygning V.

Over området er regulert en 5 etasjes bygning, 10 m, bred og med en lengde på 51,46 m.

x) Anmeldelsen viser noen mindre avvikelser fra gjeldende byggelinjer. Unntak fra byplanvedtektenes § 3 anbefales.

Oslo reguleringsvesen, den 14. september 1950.

Bjørndalen

x) Tegningen er rettet i målestokken

E. Ruestuen

OSLO REGULERINGSVESEN
18 SEP 1950

PF/HN

J.nr. 2334/1950. Matr.nr.71 Vogts gate

Sendes med bilag tilbake til bygningskontrollen.

Der må utarbeides kjellerplan og snitt visende grunnledninger og drenasje samt nöyaktige kotehöyder for såvel kjellergulv som forgreningspunkt på hovedkloakk.

Når disse planer er innkommet til bygningskontrollen, må saken tilbakesendes hertil til fornyet behandling.

Gravings- og stöpingstillatelse må ikke gis för kjellergulvene er approbert av vann- og kloakkvesenet.

Oslo vann- og kloakkvesen den 25 september 1950.

Etter fullmakt
Ekstrand — Torgrim

OSLO BYGNINGSKONTROLL
14199 27 SEP 50

Bf 7 bilen og braun bet

3

71 Vogts gate - bygning V.

J.nr. 2540/1950. HM/RA.

Nordre distrikt til innstilling.

Foreleggelse for Fasaderådet anses unødvendig da disse bygninger er lik de bygninger på samme areal som har vært behandlet tidligere.

Oslo, bygningssjefen, den 6. oktober 1950.

Harald Mjelstadsen

71 Vogts gate - Bygning V

J.nr. 2540/50 N/HF.

Vann-og kloakkvesenets påtegning meddeles.

Anmeldelsen kan ikke ferdigbehandles før de forlangte tegninger og opplysninger er innkommet.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 10. oktober 1950.

S. Mohrn.

17/10-50

e.b.

18/9

/RA. Vann- og kloakkvesenet i anl. bl. 8/9.

Oslo, bygningssjefen, den 2o. november 1950.

R. Elsen-Olsen

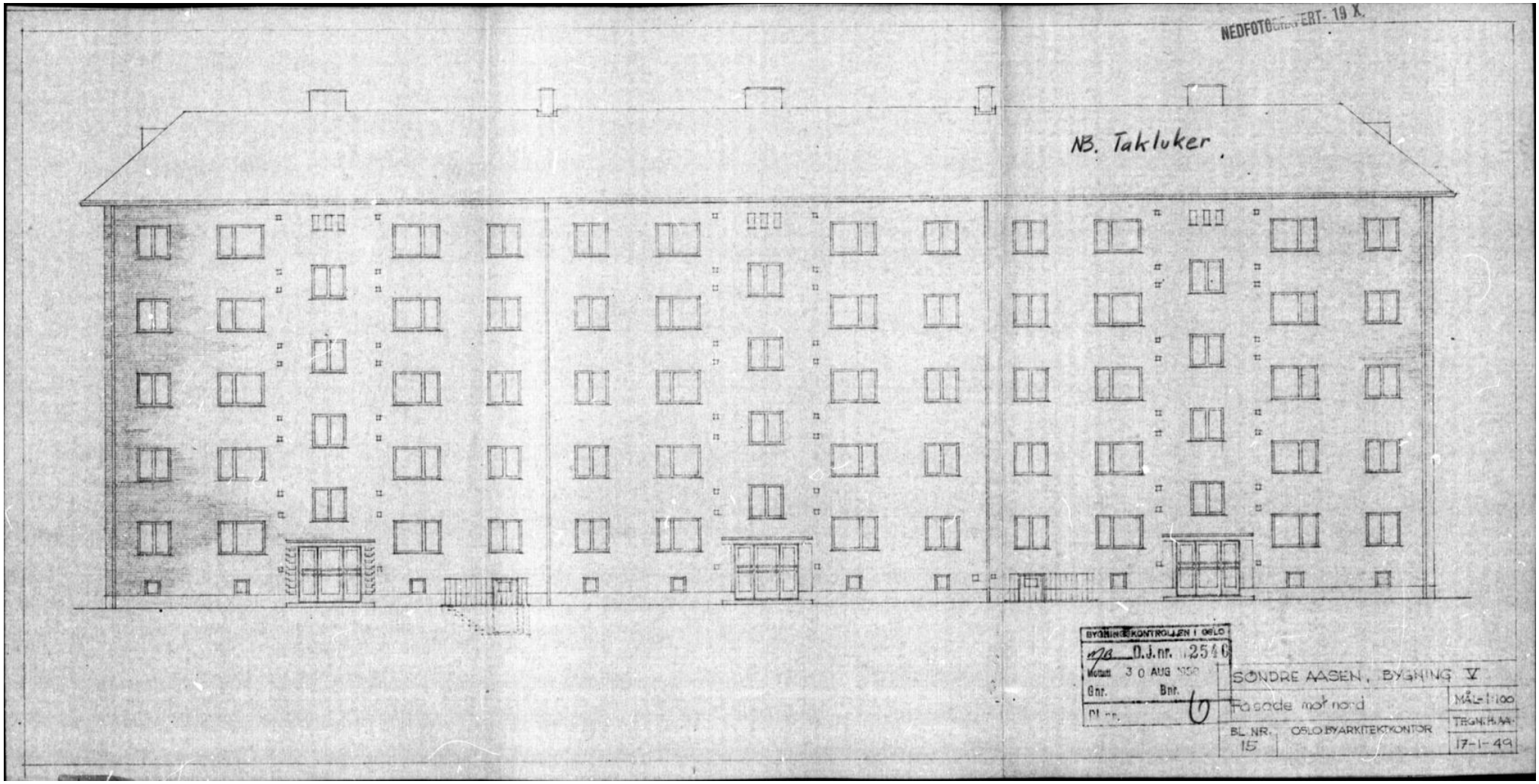
OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN JN 202970 22 NOV 1950 REGISTRERT

eGO/RA.

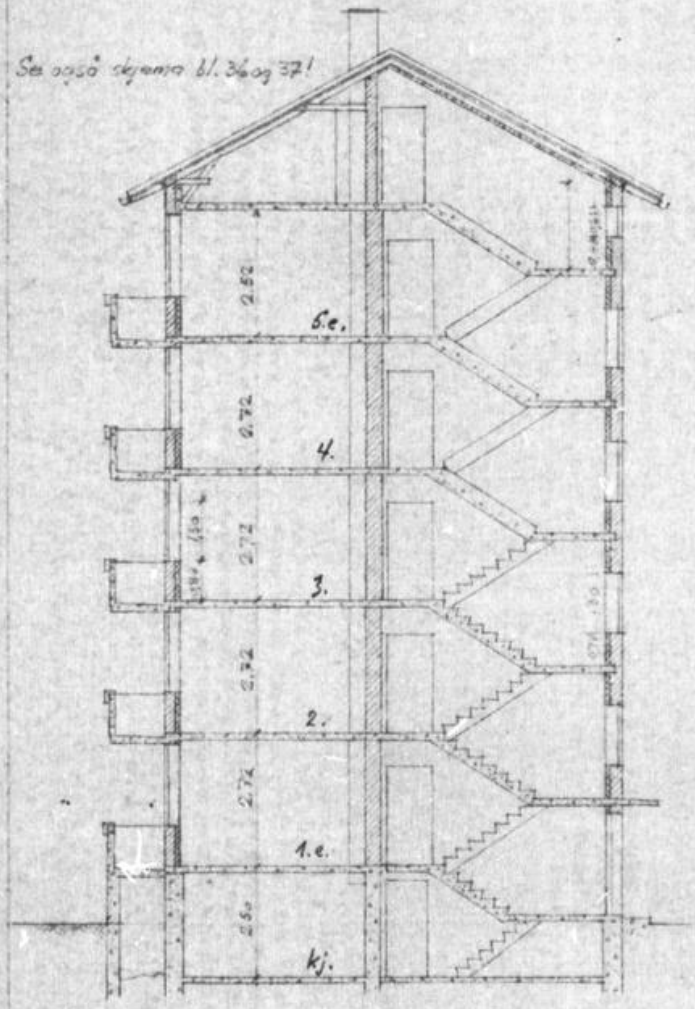
Sendes herr bygningsinspektøren til behandling.

Oslo, bygningssjefen, den 1. desember 1950.

R. Elsen-Olsen

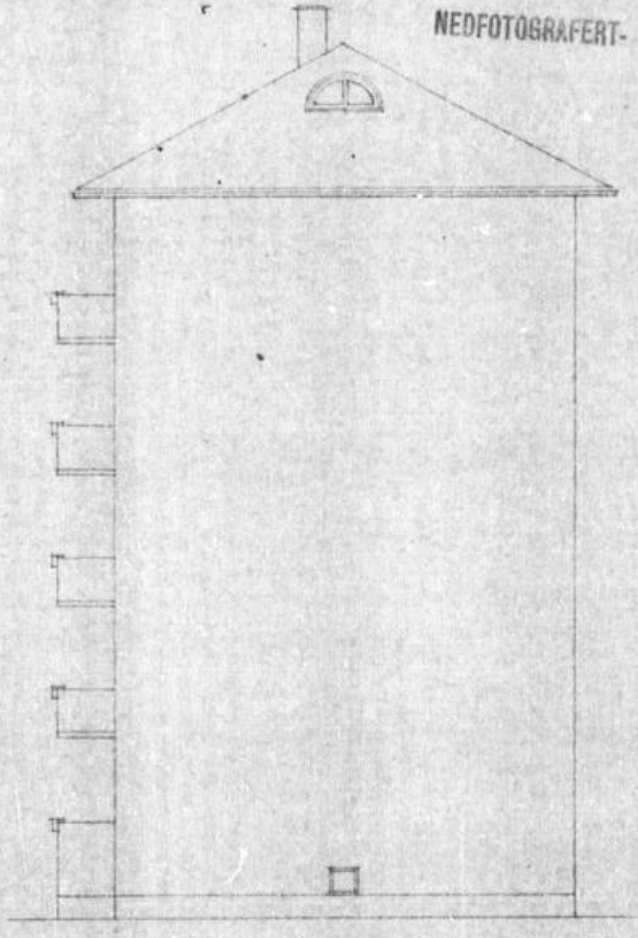

NEDFOTOGRAFERT- 19 X.
NB. Takluker.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
O.J.nr. 12546
Mottatt 30 AUG 1950
Gnr. Bnr.
Pl.nr. 6
SØNDRE AASEN, BYGNING V
Fasade mot nord
MÅL: 1:100
BL. NR. 15
OSLO BYARKITEKTKONTOR
TRGN: H.AA.
17-1-49

Se også skjema bl. 36 og 37!



Snitt bygning V og ~~VI~~

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

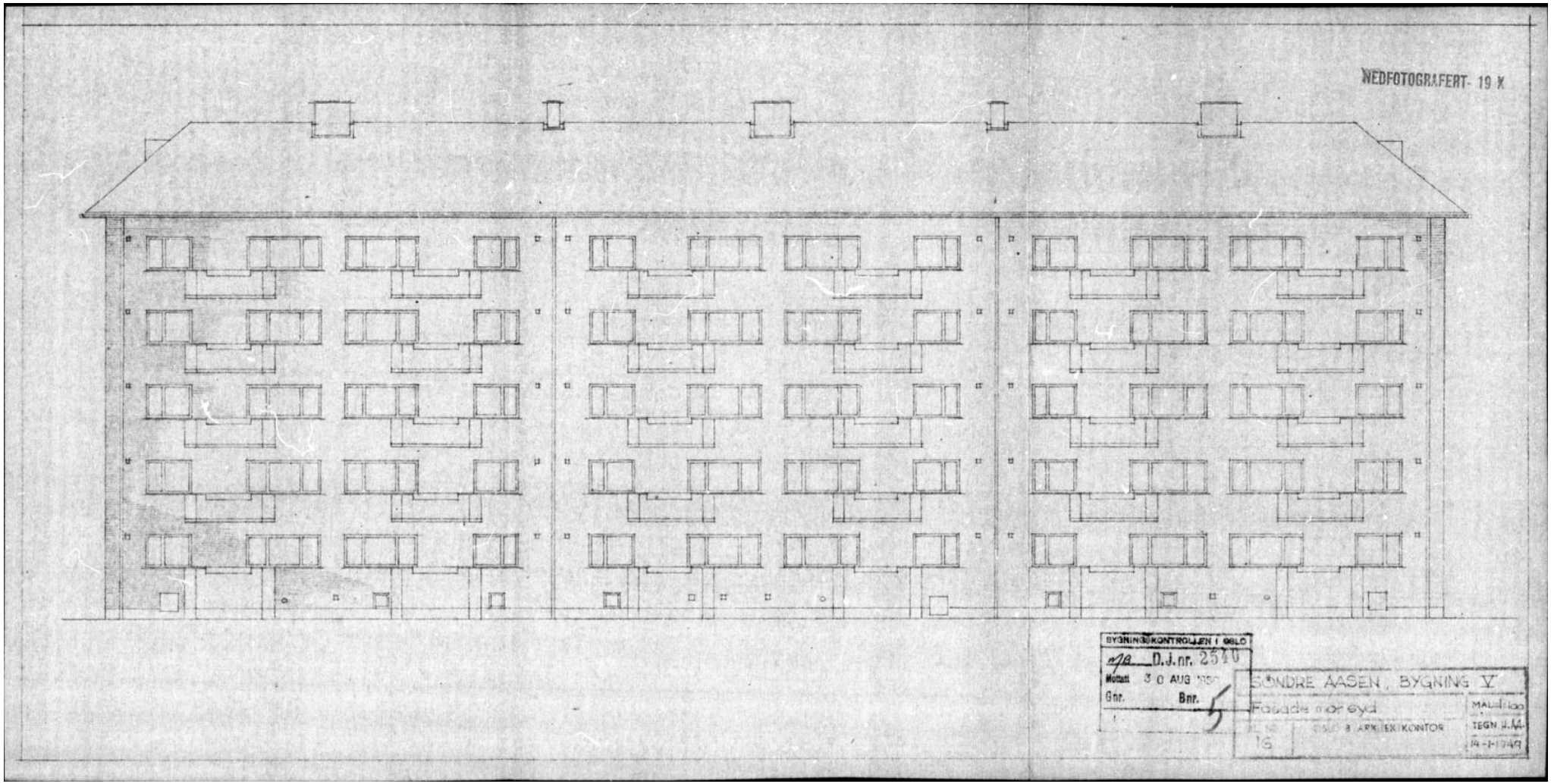


Spekket fasade, bygning V og ~~VI~~

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
90 D.J.nr. 2540
Mottatt 30 AUG 1950
Gnr. Bnr. 4

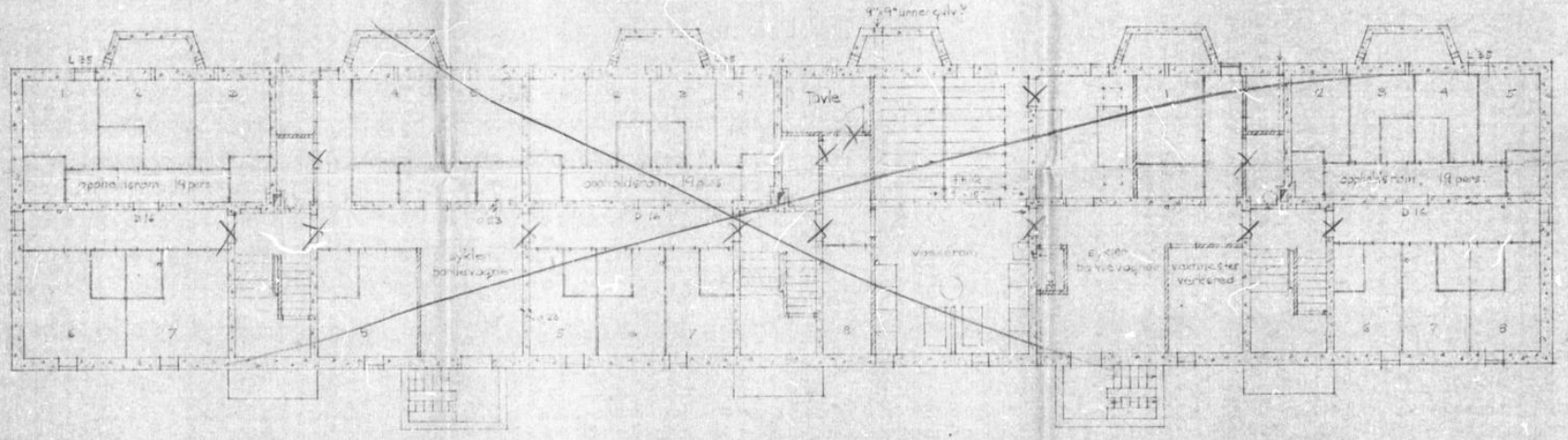
SØNDRE AASEN, BYGNING V og ~~VI~~

Snitt og fasade		1:100
BL. NR. 17	OSLO BYARKITEKTKONTOR	TEGN. H.M. 18-1-1949


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2540
Mottatt 30 AUG 1950
Gnr. Bnr. 5
SØNDRE AASEN, BYGNING V
Fasade mot syd
Målestokk
TEGN H.M.
14-1-1949
16

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

For ny kjellerplan se bl. 9.



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2540
Mottatt 30 AUG 1950
Gnr. Bnr. 2

SØNDRE AASEN BYGNING X og V

Etasjeplan og kjellerplan

MÅLestokk 1:100

NR. 5

OSLO BYARKITEKTKONTOR

EGN. H. AA. 23/11 1946

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 21 JUN 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205910-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode:

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLÈ 1-3B	Eiendom:	224/249
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 21.06.02, vedlagt tegning nr. 1, søknader om ansvarsrett, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende våtrom i boligblokk.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hoved-

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ledninger.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 22 AUG 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205910-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLE 1	Eiendom:	224/249
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus v/Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg

fe Per Arne Horne
seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

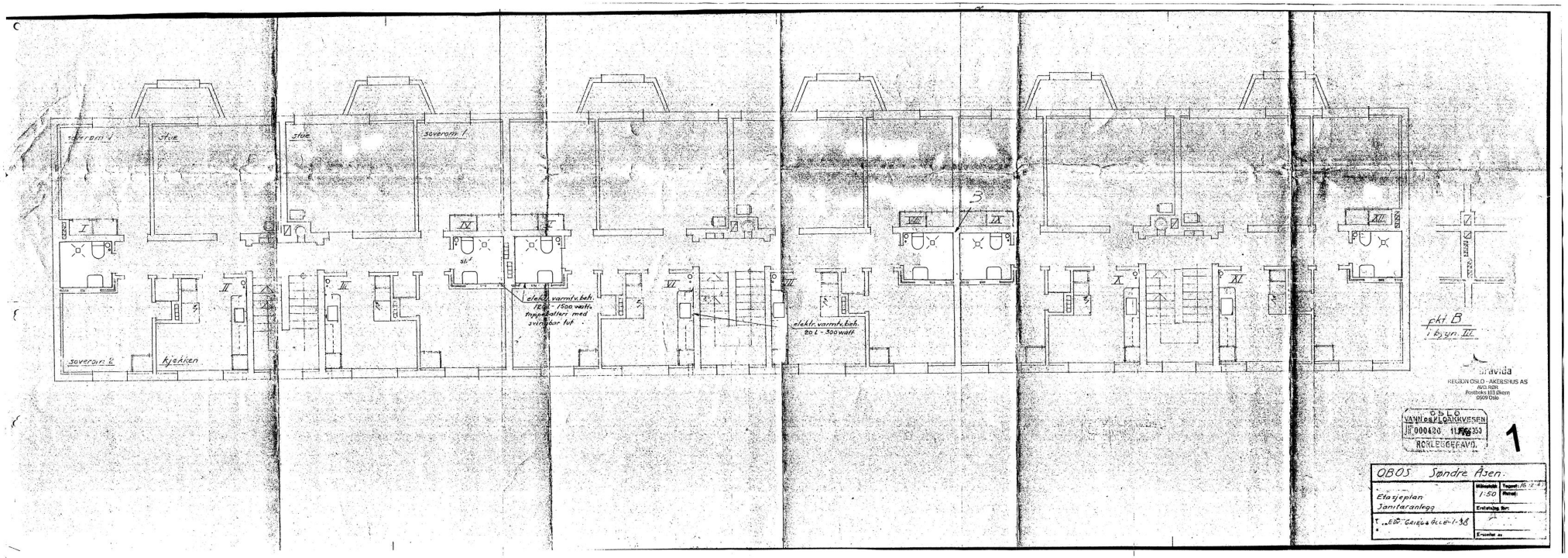
Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Ulovlighet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


soverom 4
stue
stue
soverom 1
soverom 2
kjøkken
elektr. varmt v. beh.
12 L - 1500 watt.
Trappegatteri med
svingdør tut
elektr. varmtv. beh.
80 L - 300 watt
pkt B
1 by.sn. III
Bravida
REGION OSLO - AKERSHUS AS
OSLO
VANNFORSYNINGEN
Nr 000420
BORLEGGEFAVD.
1
OBOS Søndre Åsen.
Etasjeplan
Sanitæranlegg
Målestokk 1:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 03.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201501450-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDVARD GRIEGS ALLÉ 1 - 19 - HANS NIELSEN	Eiendom:	224/249/0/0
Tiltakshaver:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Edvard Griegs allé 1 - 19 - Hans Nielsen

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 24.11.2016.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501450			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.01.2015	1/14
Fasade inngang pussede bygninger	A41.01	28.01.2015	1/22
Fasade balkong pussede bygninger	A41.02	28.01.2015	1/23
Fasade kortvegg pussede bygninger	A41.03	28.01.2015	1/24
Fasade kortvegg teglbygning	A41.04	28.01.2015	1/25
Detaljtegning vindu	A60.1	19.01.2015	1/26

Sluttrapport for avfallshåndtering <og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2017 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
sabrehabilitering@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12576-5	Jetmir Sabani	12.11.2025

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 31
Eiendom: 224/249
Ansvarlig søker: SFTY AS
Tiltakshaver: Søndre Åsen Borettslag

Ferdigattest - Hans Nielsen Hauges gate 31-33 og Edvard Griegs allé 1-3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 07.11.2025.

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.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan dere se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og dere kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Belin Fatahi
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
SFTY AS, Knut Grødem

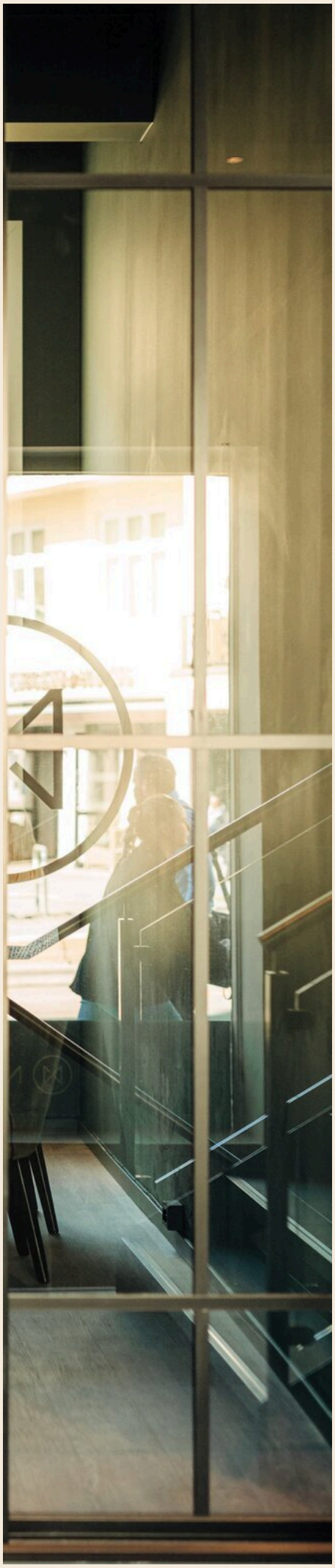
Kopi til:
Søndre Åsen Borettslag, Steffen Hegg

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edvard Griegs allé 1 0479 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 249 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870