NORDVIK

Borger Withs gate 19

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Borger Withs gate 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet | Solrik balkong | Mulighet for 4-roms*| Attraktiv beliggenhet | Lave omkost

Prisantydning	**6 180 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 499 889,-**
Fellesgjeld	**310 393,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 812,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Borger Withs gate 19! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Storo/Sandaker med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m.

Romslig og flott 3-roms leilighet med god planløsning
Solrik vestvendt balkong
Mulighet for å etablere et til soverom*
Store vindusflater med gode lysforhold
Vinduer og balkongdør fra 2023
Usjenert intern beliggenhet
To tilhørende boder
Lave omkostninger og ingen dok.avgift
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon
Familievennlig boligområde

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm





3. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp, som bidrar til en god romfølelse.

Åpen og tiltalende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møbler.



Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 3 kvm.



I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen.






Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og skape ditt drømmehjem!

Overflatene er malt i en lys fargetone og det er parkett på gulv.





Pent kjøkken separat fra stue - perfekt for den kokkeglade!

Kjøkkeninnredning fra IKEA, bestående av hvite, profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vask og skyllekum.





Det kan være mulig å flytte kjøkkenet inn i stuen for å etablere et soverom der kjøkkenet er i dag.. Se salgsoppgave for mer informasjon.

Kjøkkenet er utformet på en god måte, med rikelig med skap- og benkeplass.



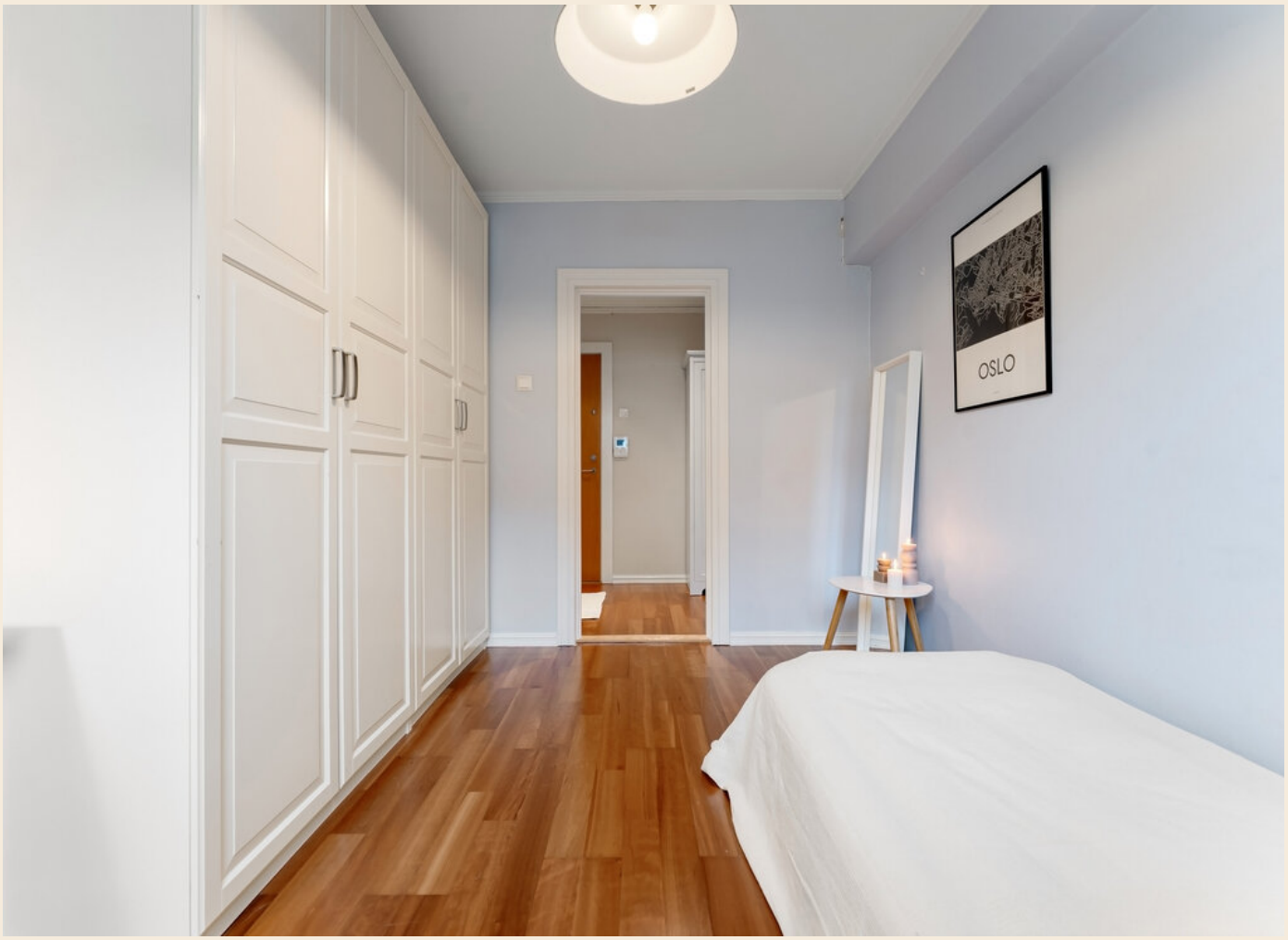






Videre er det en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.




OSLO





Pent baderom med elektrisk gulvvarme.



Leiligheten har en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0374/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 32 i Åsenbygg Borettslag, org.nr. 950427949

Selger
Frode Høyvik

Kjøpesum og omkostninger
6 180 000,- (Prisantydning)
310 393,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 490 393,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 499 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 509 389,- (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
1955

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 10 m², samt en kjellerbod på ca. 3,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal.

Innhold
Velkommen til Borger Withs gate 19 - En lys 3-roms leilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet på Storo/Sandaker. Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys stue og spiseplass i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater –

alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys gråtone og det er er lagt flott 2-stavs parkett på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på 3 m² med gode solforhold. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen.

*Det kan være muligheter for å flytte kjøkkenet inn i stuen for å etablere ett ekstra soverom. Kjøper må selv undersøke mulighetene om tiltaket lar seg gjennomføre og verken megler eller selger er ansvarlig for at det lar seg gjøre.

KJØKKENLØSNING:
Pent kjøkken fra IKEA med kjøkkeninnredning bestående av hvite, profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vask og skyllekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over koketopp.

BADEROM:
Pent baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2016.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en dempet blåtone som skaper en behagelig atmosfære. Videre er det en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

BOLIGENS ANDRE SOVEROM:
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod med gulvflate på ca. 10 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2023.
Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2023. Vinduer på kjøkken og soverom har støydempende glass.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Parkering
Det er flere garasjeanlegg i området hvor de tidvis kommer plasser for salg/leie.

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
Bygningen ble bygget i 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2017 har har bl.a. gjort:
2018: Soverom: Malt vegger og lister, montert nye garderobeskap
2023: Alle rom: Byttet vinduer, med støydemping på vegg mot barnehage og på endevegg
2026: Soverom, entré: Malt dører og karmer
2026: Stue: Malt vegger med panel

Før eier overtok boligen har det bl.a. blitt gjort:
2012: Kjøkken: Ny innredning fra IKEA
2015: Stue: Malt tak, vegger og lister
2016: Soverom, entré: Malt tak, vegger og lister
2016: Baderom: Pusset opp i regi av borettslaget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg AS pusset opp bad i hele borettslaget, våren 2016.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg AS pusset opp bad i hele borettslaget, våren

2016.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg AS pusset opp bad i hele borettslaget, våren 2016.

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: Borettslaget skiftet tak i 2008. Ifølge salgsoppgave fra forrige eier ble oppdraget utført av Storo Blikkenslagerverksted AS.

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: 2012: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS: Elektro i forbindelse med nytt kjøkken 2015: Elektropluss AS: skifte støpsler og bryter i stue og på soverom 2 2016: Elektro-Sivert Installasjon AS: installasjon av elektro bad, renovering av sikringsskap 2016: Elektropluss AS: skifte støpsler og bryter på soverom 1 2018: Storm Elektro AS: opplegg lampepunkt, montere lamper og trådløs bryter, flytte kontakt 2019: Storm Elektro AS: sjekke downlights 2019: Storm Elektro AS: skifte benkbelysning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, Når ble kontrollen utført? 2017: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS 2020: Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

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: SansBygg skiftet rør i forbindelse med oppussing i regi av borettslaget, i 2016.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i tredje etasje, og har vel da normalt ikke behov for radonmåling.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten har ingen peis. Det finnes pipeløp, men dette er tildekket, og i ukjent tilstand.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Balkongdekket er sprukket opp. Styret i borettslaget er i ferd med å hente inn tilbud for utbedring av dette.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Tidligere eier opplyser om at elsjekk utført i 2017, av Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, avdekket feil på ledninger til spot-er i gang, og at feilen ble utbedret av elektriker.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Beskriv: Siden installasjon av bergvarmeanlegg i 2019 har det blitt rapportert ujevn varme i eldre radiatorer, med stor variasjon mellom leilighetene. Dette har aldri vært et problem i min leilighet. For detaljer bør borettslagets styre kontaktes.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Hvitevarer er fra 2012, og har dermed noe slitasje som følge av bruk og alder: - et LED-segment på steikeovnsklokka
fungerer ikke - oppvaskmaskinen lager litt lyd under tømming I tillegg er dempingen i toalettsetet litt ujevn.

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? Salgsoppgave/tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten, i 2017.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget hadde tidligere oljefyr, men denne ble byttet ut med bergvarme/sentralvarmeanlegg i 2019. Jeg kjenner ikke til hva som skjedde med oljetanken.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2023. Vinduer på kjøkken og soverom har støydempende glass.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 3 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon, forblendet med fasadeplate e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 96 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Eier opplyser på befaringsdagen at det er lagt epoxy e.l. under terrassegulv på balkong, og at dette stedvis har sprukket opp. Forholdet var ikke synlig/tilgjengelig for kontroll av bygningssakkyndig på befaringsdagen, da overflaten ligger under terrassegulvet. Opplysningen er derfor ikke verifisert ved egen kontroll. Eier opplyser at forholdet er tatt opp med styret.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av sprekkdannelser i epoxy eller tilsvarende belegg under terrassegulvet, da dette ikke var tilgjengelig for kontroll ved befaring. Konsekvensen av manglende kontroll og eventuelle skader i tettesjiktet er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

- Eier opplyser at styret har holdt generalforsamling i borettslaget etter befraing hvor de skriver: "Vi jobber allerede med å innhente tilbud på jobb med balkongene, og vil komme tilbake med et ekstraordinært møte når dette er klart".

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. Avviket er målt gjennom entré/gang. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
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.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampeskjerm til pendellampe over stuebord i stuen
- Gardiner i stuen og på soverom

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2845 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 812,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4 812,-

Posten felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Borettslaget har individuell energiavregning via Techem. Oppvarming og varmtvann faktureres som et månedlig akontobeløp sammen med felleskostnadene. Endelig avregning skjer en gang i året basert på faktisk forbruk. Kostnaden er ikke inkludert i de oppgitte felleskostnadene. Eier opplyser å ha betalt en årlig kostnad på rundt kr. 5 000,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 585 308,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 341 231,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene og blir levert av Obos Nett.

Borettslaget

Om borettslaget
Åsenbygg Borettslag består av 64 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427949.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Fellesvaskeri og tørkerom i oppgang nr 25.
Sykkelbod og redskapsbod med hageutstyr og grill med gass til gratis utlån for beboere.

ÅRSMØTE 2026
På årsmøtet ble det behandlet en sak om utredning av rehabilitering av balkonger som følge av rapporterte lekkasjeutfordringer. Styret opplyser at det arbeides med å innhente tilbud for en helhetlig vurdering av balkongene, og at saken vil bli lagt frem for behandling på et ekstraordinært møte når grunnlaget er klart. Årsmøtet vedtok å støtte styrets videre prosess.

Styret har det siste året arbeidet med gjennomgang av borettslagets avtaler og vedlikeholdsbehov. Det pågår arbeid med å innhente tilbud på utbedring av rullestein under balkongene. Borettslaget har byttet vaskefirma, oppgradert sikringen av inngangsdørene med nye sikringsjern etter innbruddsforsøk, gjennomført brannvernkontroll og service av vaskekjellerens maskiner, samt avholdt dugnad med beplantning av uteområdene.

Større utførte vedlikehold og rehabiliteringer:
2023:
- Maling av oppganger
- Fibernett
- Nye vinduer, balkongdører og naturlig ventilasjon.
2020: Ny lekeplass og sykkel- og redskapsbod. Nye utemøbler
2018: Nytt callinganlegg og ringeklokker
2017:
- Overgang fra oljefyring til bergvarme som primær energikilde.
- Utskiftning av taklamper i alle oppganger.
- Installering av nye røykvarslere i leiligheter og fellesareal.
2016: Utskiftning av rør og bad i hele borettslaget.
2015:
- Skrifte av varmtvannsberedere i fyrrom
- Skifte av ekspansjonskar i fyrrom
2014: Nye branndører på loft og i kjeller
2013: Skiftet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2012: To nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
2009: Skiftet el-koblber i varmtvannsberedere
2008:
- Skifte av tak.
- Beplanting rundt uteplass
2007:
- Byttet oljetank.
- Skifte av rørledninger mellom blokkene.

- Bytte av sirkulasjons ledning for varmtvann i kjelleren.
- Ny og større uteplass mellom blokkene.
- Tilsåing og beskjæring av trær.
2005: Oppgradering av fyrhus
2001:
- Luftekanaler er renset på alle bad og kjøkken.
- Utlevert/byttet brannpulverapparater og røykvarslere.
1997 - 1998:
- Rehabilitering Tilleggsisolering av fasadene med pussystem.
- Utskifting til nye entrédører.
- Isolering av loftsbjelkelag.
- Rehabilitering av uttrekksledninger.
- Markiser over øverste balkong.
1994: Kabel-Tv Utskifting og oppgradering av Kabel-TV anlegget
1993: Oljet alle vinduer utvendig
1992: Utskifting av det elektriske anlegget.

Bod:
Åsenbygg BRL har en del felles boder som styret leier ut. Bod koster kr 150 pr mnd, men kan reguleres. Fakturering av bod skjer via OBOS. Fremleie av bod er ikke tillatt. Andelseier som for tildelt en fellesbod har rett til å beholde boden så lenge man er andelseier i Åsenbygg brl.

Slukbytte:
Vedr. slukbytte, jf. styresak 17/2004: "Styret pålegger alle som skal rehabilitere badet, samtidig å skifte sluk. Utgiftene til dette, begrenset oppad til kr 8.000,-, dekkes av borettslaget." Skifte av sluk skal spesifiseres på egen faktura og beboer skal sende denne direkte til OBOS uten å betale først. I tillegg skal sendes nødvendig tilleggsdokumentasjon i form av vedlegg til fakturaen.

For mer utfyllende opplysninger se vedlagte årsberetning, protokoll, vedtekter og husordenregler.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 310 393,-pr. 18.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208244507
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 8 714 126,-
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208259946
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 747 981,-
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 465,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et overskudd på kr. 629 093,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 171 450,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Ønsker man å holde husdyr må det søkes til styret om tillatelse. Det er en betingelse for husdyrhold at dette ikke er til sjenanse for naboene, og det må tegnes en kontrakt hvis tillatelse blir gitt. I følge husordensregler §4.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6621667

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 666 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

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 visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sandaker. Her har du enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter, samtidig som beliggenheten oppleves som tilbaketrukket.

Både Nydalen, Torshov, Sagene, Grünerløkka og Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Noen minutters gange fra boligen tar deg til Lillo gård. Et hyggelig bydelstorg med dagligvarebutikker, restauranter, apotek, blomsterforretning og mer. Med andre ord - alt man trenger i det dagligdagse.

Ikke langt fra leiligheten finner du Storo Storsenter som er ett av Norges største kjøpesenter med hele et rikt utvalg av forretninger, matbutikker, servicetilbud, vinmonopol, legesenter, tannlege m.m. Like ved Storo Storsenter ligger også Norges største og første IMAX-kino som åpnet våren 2018. Med 11 kinosaler, ligger alt til rette for en fantastisk filmopplevelse. For ytterligere servicetilbud byr Sandaker senter på forretninger, bibliotek, lege, apotek og vinmonopol.

Nærområdet består av flere ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Torshovparken, Torshovdalen og turstiene langs Akerselva. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser, hele 45 bruer og flere badeplasser. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, kan det likevel anbefales å følge turstiene langs elva dersom formålet er en dypere tur inn i marka. I denne sammenheng vil Maridalsvannet være det perfektet utgangspunktet på alle årstider. Enten til fots, på sykkel eller på ski er man garantert en god opplevelse.

En kort gåtur vil ta deg til Handelshøyskolen BI. Ved bruk av offentlig kommunikasjon kommer man seg også enkelt til Universitetet i Oslo på Blindern, Tannlegehøyskolen og høyskolen i sentrum. Det er også flere skoler på alle trinn i området. Slik som blant annet Nydalen videregående skole, Nordpolen skole (1.-10. trinn), Bjølsen skole (1. - 10. trinn) og Fernanda Nissens skole (1. - 7. trinn). Av barnehager ligger Espira Grefsen stasjon, Nordpolen FUS barnehage og Bjølsen åpen barnehage innen rekkevidde.

Gode forbindelser med offentlig kommunikasjon. Med hyppige avganger med både buss, trikk og t-bane kommer man seg raskt og enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjon for vaaningshus, datert 11.03.1953.

Det ligger følgende ferdigattester på eiendommen:
- Tilsynsrapport for vaaningshus, datert 1961
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 21.12.1998
- Ferdigattest for modernisering av bad, datert 18.08.2016
- Ferdigattest for utskiftning av vinduer, balkongdører og lufteluker, datert 19.04.2024

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-2255.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status: Under behandling

Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer: 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Pågående byggesaker i området:

Borger Withs gate 22 - etablering av nye rørgjennomføringer
Saksnummer: 2025/22825 - Byggesak
Mottatt sak: 09.12.2025
Status: Under behandling

Borger Withs gate 22 - bruksendring av areal i 1. etasje til bolig og sykkelverksted
Saksnummer: 2025/22721 - Byggesak
Mottatt sak: 05.12.2025
Status: Under behandling

Kyrre Grepps gate 1-9 - utskifting av vinduer og skifte av taktekking
Saksnummer: 2026/02371 - Byggesak
Mottatt sak: 02.03.2026
Status: Under behandling

Borger Withs gate 15 - bruksendring av deler av loft til bolig
Saksnummer: 2025/14021 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202550595
Status: Under behandling

Nils Huus' gate 17 - innlemming av bodarealer i leiligheter, brannsikring og endring av brannceller
Saksnummer: 2025/13154 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555519
Status: Under behandling

Birch-Reichenwalds gate 25 - ulovlig bruksendring til trening - Smud Yoga
Saksnummer: 2025/06238 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202458378
Status: Under behandling

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

301/79/10:
16.12.1904 - Dokumentnr: 900230 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet

24.09.2015 - Dokumentnr: 876178 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1903 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:79 Bnr:5

29.04.1957 - Dokumentnr: 990085 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 79, BNR. 49, 50, 51, 52, 53 OG 54

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 083,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 8 400,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-
Utlegg veil. stylist kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 983,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Borger Withs gate 19

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 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
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**13 min** 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**12 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**14 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**19 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**7 min** 2.5 km

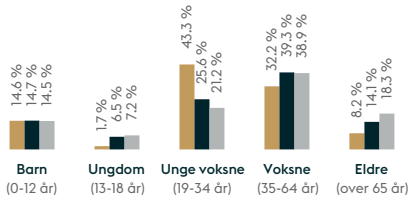
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.4 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	**5 min** 0.4 km
Storo Linje 4, 5	**6 min** 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**1 min** 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.2 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha... 149 barn	**2 min** 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	**3 min** 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ... 60 barn	**6 min** 0.5 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 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss

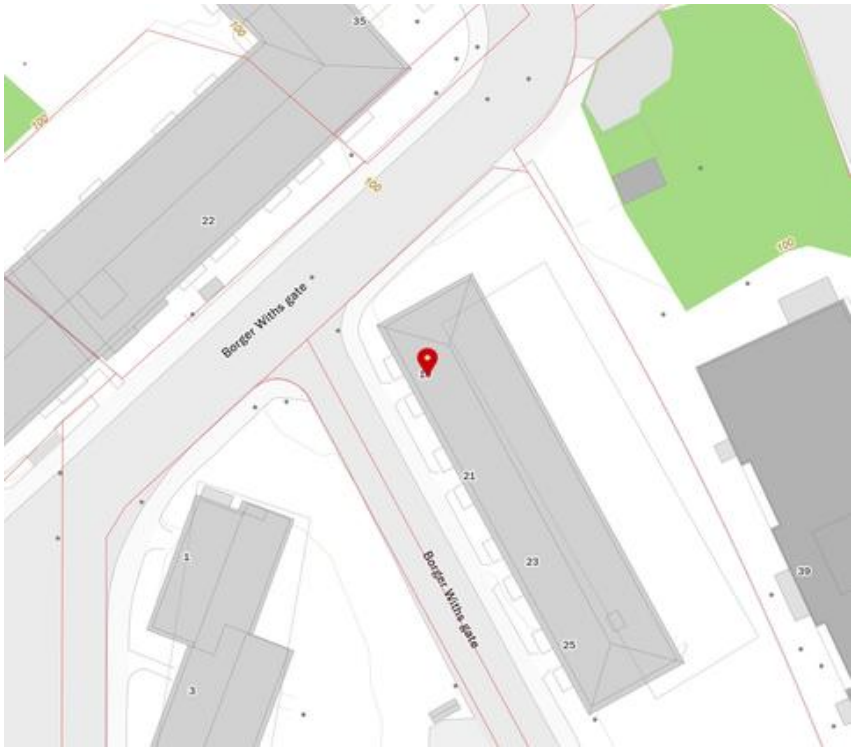
Sport

Haarklous plass	8 min
Muselunden	11 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fitness24Seven Storo	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

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

Andelsleilighet

Borger Withs gate 19 , 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 10

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1694 **Referansenummer:** AP6264

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bygningen ble bygget i 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017.

Andelsleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 3 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon, forblendet med fasadeplate e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 96 cm.

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med korrugerte plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og malt panel. Vegger med malte overflater på betong/mur malt panel, samt enkelte veggflater med malt strie og veggfornyer over eksisterende strie. Gulv med 2-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,41 m i entréen og 2,50 m i stuen.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i Finn-annonse hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2016. Arbeider er utført av SansBygg AS.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

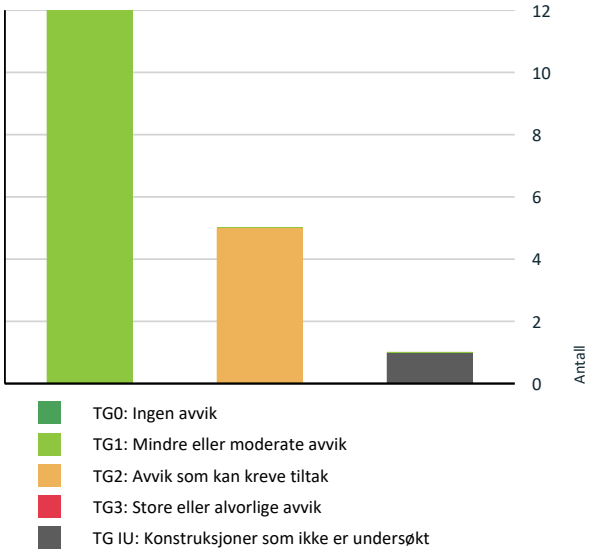
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1955

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2023. Vinduer på kjøkken og soverom har støydempende glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags pressglass, produsert i 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 3 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminiumskonstruksjon, forblendet med fasadeplate e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 96 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser på befaringsdagen at det er lagt epoxy e.l. under terrassegulv på balkong, og at dette stedvis har sprukket opp. Forholdet var ikke synlig/tilgjengelig for kontroll av bygningssakkyndig på befaringsdagen, da overflaten ligger under terrassegulvet. Opplysningen er derfor ikke verifisert ved egen kontroll. Eier opplyser at forholdet er tatt opp med styret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av sprekkdannelser i epoxy eller tilsvarende belegg under terrassegulvet, da dette ikke var tilgjengelig for kontroll ved befaring. Konsekvensen av manglende kontroll og eventuelle skader i tettesjiktet er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

- Eier opplyser at styret har holdt generalforsamling i borettslaget etter befraing hvor de skriver: "Vi jobber allerede med å innhente tilbud på jobb med balkongene, og vil komme tilbake med et ekstraordinært møte når dette er klart".

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med korrugerte plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong og malt panel. Vegger med malte overflater på betong/mur malt panel, samt enkelte veggflater med malt strie og veggfornyer over eksisterende strie. Gulv med 2-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,41 m i entréen og 2,50 m i stuen.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

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.

Avviket er målt gjennom entré/gang. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i Finn-annonse hentet fra Eiendomsverdi at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2016. Arbeider er utført av SansBygg AS.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over koketopp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Stoppekraner er plassert i sjakt på bad. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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 plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2012: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS
   - Elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken.

   2015: Elektropluss AS
   - Skiftet støpsler og bryter i stue og på soverom 2.

   2016: Elektro-Sivert Installasjon AS
   - Installasjon av elektro på bad og renovering av sikringsskap.

   2016: Elektropluss AS
   - Skiftet støpsler og bryter på soverom 1.

   2018: Storm Elektro AS
   - Opplegg til lampepunkt, montering av lamper og trådløs bryter, samt flytting av kontakt.

   2019: Storm Elektro AS
   - Kontroll/sjekk av downlights.

   2019: Storm Elektro AS
   - Skiftet benkebelysning.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

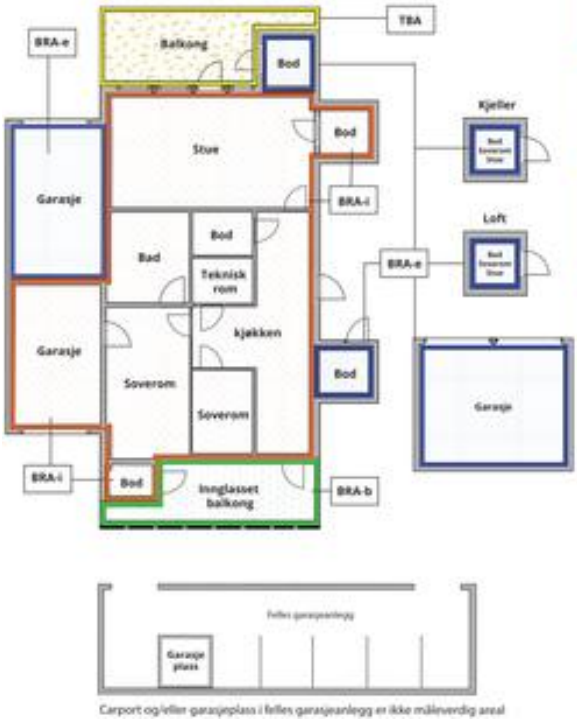
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		5		5		5	10
3. etasje	65			65	3		65
Kjeller		3		3			3
SUM	**65**	**8**			**3**	**5**	**78**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 10 m².
- En kjellerbod på ca. 3,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Frode Høyvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	10		0	5670.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borger Withs gate 19, 0482 OSLO

Hjemmelshaver
Åsenbygg Borettslag, Org.nr: 950427949

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSENBYGG BORETTSLAG	950427949		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Frode Høyvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
32	30 465	*31.12.2025*	312 554	*31.12.2025*

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6621667.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frode Høyvik	9578-5993-4-1546223	2026-08-07 00:24:07

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0374/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borger Withs gate 19, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Frode Høyvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2017

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: 6621667
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg AS pusset opp bad i hele borettslaget, våren 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg AS pusset opp bad i hele borettslaget, våren 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg AS pusset opp bad i hele borettslaget, våren 2016

---

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: Borettslaget skiftet tak i 2008. Ifølge salgsoppgave fra forrige eier ble oppdraget utført av Storo Blikkenslagerverksted AS.

---

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: 2012: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS: Elektro i forbindelse med nytt kjøkken 2015: Elektropluss AS: skifte støpsler og bryter i stue og på soverom 2 2016: Elektro-Sivert Installasjon AS: installasjon av elektro bad, renovering av sikringsskap 2016: Elektropluss AS: skifte støpsler og bryter på soverom 1 2018: Storm Elektro AS: opplegg lampepunkt, montere lamper og trådløs bryter, flytte kontakt 2019: Storm Elektro AS: sjekke downlights 2019: Storm Elektro AS: skifte benkbelysning

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS 2020: Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn i Elvia AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SansBygg skiftet rør i forbindelse med oppussing i regi av borettslaget, i 2016.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i tredje etasje, og har vel da normalt ikke behov for radonmåling.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ingen peis. Det finnes pipeløp, men dette er tildekket, og i ukjent tilstand.

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?

Ja

Beskriv: Balkongdekket er sprukket opp. Styret i borettslaget er i ferd med å hente inn tilbud for utbedring av dette.

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser om at elsjekk utført i 2017, av Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, avdekket feil på ledninger til spot-er i gang, og at feilen ble utbedret av elektriker.

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?

Ja

Beskriv: Siden installasjon av bergvarmeanlegg i 2019 har det blitt rapportert ujevn varme i eldre radiatorer, med stor variasjon mellom leilighetene. Dette har aldri vært et problem i min leilighet. For detaljer bør borettslagets styre kontaktes.

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

Ja

Beskriv: Hvitevarer er fra 2012, og har dermed noe slitasje som følge av bruk og alder: - et LED-segment på steikeovnsklokka fungerer ikke - oppvaskmaskinen lager litt lyd under tømming I tillegg er dempingen i toalettsetet litt ujevn.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten, i 2017.

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

Eventuell kommentar: Borettslaget hadde tidligere oljefyr, men denne ble byttet ut med bergvarme/sentralvarmeanlegg i 2019. Jeg kjenner ikke til hva som skjedde med oljetanken.

---

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: 20-0374/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frode Høyvik	**2026-08-07**

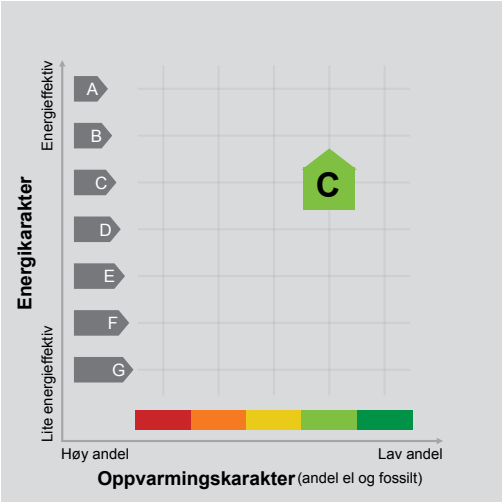
Identifikasjon

Frode Høyvik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 19
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80198647
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-199164
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borger Withs gate 19	80198647	H0301	0	0	32

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,61 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.11.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	162,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,6 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	234,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 230 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	126,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 482 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	126,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 230 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 230 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 230 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,8 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0374/26 . Vår ref.: 0094-1-301 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsenbygg Borettslag
Organisasjonsnr:	950427949
Andelseier:	Høyvik, Frode
Medeier:	
Leilighetsnummer:	301
Adresse:	Borger Withs Gate 19, 0482 OSLO
Andelsnummer:	32
Gnr.	79
Bnr.	10

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6621667.
- 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.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til strøm til oppvarming, varmt tappevann, olje faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.
- Bod: Åsenbygg BRL har en del felles boder som styret leier ut. Bod koster kr 150 pr mnd i 2017, men kan reguleres. Fakturering av bod skjer via OBOS. Fremleie av bod er ikke tillatt. Andelseier som for tildelt en fellesbod har rett til å beholde boden så lenge man er andelseier i Åsenbygg brl. - SLUKBYTTE: Vedr. slukbytte, jf. styresak 17/2004: ""Styret pålegger alle som skal rehabilitere badet, samtidig å skifte sluk. Utgiftene til dette, begrenset oppad til kr 8.000,-, dekkes av borettslaget."" Skifte av sluk skal spesifiseres på egen faktura og beboer skal sende denne direkte til OBOS uten å betale først. I tillegg skal sendes nødvendig tilleggsdokumentasjon i form av vedlegg til fakturaen. Alt i alt skal følgende sendes til OBOS: Spesifisert faktura fra autorisert rørlegger vedr. slukskifte, dokumentasjon i form av faktura som viser at beboer har pusset opp badet, kontoutskrift som viser at vedkommende faktisk har dekket utgifter til oppussing av bad, med unntak av sluket. - TV/internett: Borettslaget har en kollektiv avtale med Obos OpenNet. Nøkler: Bestilling skjer via styret. -A-konto strøm: Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no - Se for øvrig innkalling til generalforsamlingen for mer informasjon om borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208244507
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	8 714 126,00
Innfrielsesdato:	30.11.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208259946
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	8 747 981,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 962,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bod	150,00	
Felleskostnader	4 812,00	

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:	499,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 360,-
Annen formue:	30 465,-
Gjeld:	312 554,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208244507
Restsaldo:	154 894,99
Kapitalkostnader:	896,29
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208259946
Restsaldo:	155 498,08
Kapitalkostnader:	908,96
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 310 393,07,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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/Christian Rolfsen, e-post: asenbygg@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR ÅSENBYGG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring vedtatt den 9. mai 2007. § 2 tilføyelse GF 01.04.09 Endret på generalforsamling 14.05.12. Endring i §2 og §4 vedtatt på generalforsamling 14.05.2018

Åsenbygg Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

§ 1. INNLEDNING

Husordenen er først og fremst laget for å skape hygge, ro og orden for alle beboerne. Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke bli brukt slik at de sjenerer andre.

§ 2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom og ganger. Sykler o.l. hensettes i sykkelparkeringen i kjelleren. Unntak av dette er rullatorer for eldre og uføre.

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets område. Det må vernes om plener og beplantning. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter, mus og måker til eiendommen. Borettslaget har engasjert et vaktmester selskap, som tar av seg slikt som klipping av gress, måke snø, og andre enkle forfallende gjøremål.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappene er ikke tillatt.

Det må ikke settes direkte jord i den ytre fastmonterte blomsterkassen. Det må benyttes egen kasse som settes i den ytre kassen når det skal plantes.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Entredører skal holdes lukket.

Det er ikke tillatt å la barn være alene på loft, trapp eller kjeller. Det er heller ikke tillatt å bruke levende lys i kjeller- eller i loftsbodene.

Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og lyset skal slukkes etter bruk.

Grilling på balkongene er tillatt, men kun med elektrisk grill. Grilling med kull og gass er ikke tillatt på grunn av brannfare.

Det oppfordres til å vise hensyn til naboer ved eventuell røyking på balkong. Det vises til borettslagsloven hvor det heter at det er forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre.

§ 3. REGLER OM RO OG ORDEN I LEILIGEHTEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Barn må ikke leke eller på annen måte støye i trapperommene.
Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten støy.

Banking, hamring og lignende må utføres så hensynsfullt som mulig, ikke før klokken 08.00, og ikke etter klokken 21.00 på hverdager.
På lørdager ikke før klokken 08.00 og ikke etter klokken 17.00.
På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slikt støy forbudt.

Ved oppussing/fest skal man gi beskjed.

§ 4. DYREHOLD

Ønsker man å holde husdyr må det søkes til styret om tillatelse. Det er en betingelse for husdyrhold at dette ikke er til sjenanse for naboene, og det må tegnes en kontrakt hvis tillatelse blir gitt.

§ 5. SØPPEL OG RENHOLD

All søppel skal puttes i plastposer som knytes igjen før de kastes i dunken. Søppel dunkene står i skuret mellom blokkene. Fyll opp de innerste dunkene først. Det er kun husholdnings avfall som skal kastes her, søppel og avfall etter oppussing kan ikke kastes her. Dette må leveres separat på eget mottak for slikt avfall. *Papp og papir skal kastes i egne dunker og skal brettes.*

§ 6. BRUK AV VASKERIET

Vaskedager er mandag-fredag samt lørdag.
Det skal ikke vaskes søndager eller bevegelige helligdager.

Vasketider:		**Tørketider frem til klokken:**
MANDAG-FREDAG	kl. 0800-1100	1400
	kl. 1100-1400	1700
	kl. 1400-1600	1900
	kl. 1600-1800	2300
	kl. 1800-2100	2300
LØRDAG	kl. 0800-1000	1300
	kl. 1000-1300	1700
	kl. 1300-1500	1700
	kl. 1500-1800	2000
	kl. 1800-2000	2200
SØNDAG	kl. 1300-1500	1700
	kl. 1500-1700	1900
	kl. 1700-1900	2100

Den som har reservert vask for gjeldene tid, disponerer vakemaskiner og tørke muligheter for overnevnte tabell. Detter gjøres med en hengelås som er merket ditt leilighets nr. Om den som har reservert vask ikke har startet vasking etter 45 min, er den siste timen av vasketiden tilgjengelig for andre.
Når tøyet er tørt må det tas ned slik at nestemann får plass. Varmen i tørkebåsene skal skrus av kl. 23.00. Tøy som henger natten over, må hentes før kl. 08.00. Det skal være ro i vaskeriet fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Alle låser må være merket, og det er kun lov å bruke en lås. Hvis det brukes flere låser eller om låsen ikke er merket kan disse ble klippet bort.

Vaskeriet skal holdes rent og ryddig, og om nødvendig luftes etter bruk. Ved maskinstopp eller skader, må dette straks meldes til styret.

§ 7. UTENDØRS TØRKE- OG BANKEPLASSER

Det skal ikke bankes tøy når annet tøy henger til tørk. Det er ikke lov å banke tøy på helligdager.

§ 8. LUFTING AV LEILIGHETENE

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt i sommertiden, og om vinteren luftes bare når det er mildt. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør.

§ 9. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Alle innretninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Det må sies fra til vaktmester eller styret om mangler en selv ikke kan utbedre. Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Rens avløp og sluk en gang iblant med avløpsrens kjøpt hos rørleggeren, bruk ikke Plumbo i sluket da dette skader rørene

§ 10. FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Borettshaveren har ansvar overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet og borettshaverne måtte få ved hans framleie. Framleierne må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger.

Andelshavere som har behov for framleie må henvende seg i OBOS for registrering.

§ 11. MELDINGER OG RUNDSKRIV ETC.

Mulige meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordenens bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

POST OG RINGEKLOKKE SKILT

Det er obligatorisk med originalt post og ringeklokke skilt. Skjema for bestilling av dette fåes av styret. Skiltene betales av hver enkelt andelseier.

STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre, som har postkasse i vaskeriet.

Vedtekter

for Åsenbygg borettslag org nr 950 427 949.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.april 2006 med endringer av 9. mai 2007. Endret i ordinær generalforsamling 15. april 2013, 17.06.2020 og 05.06.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Styret foreslår å leie ut to av de fire store tørke bodene på loftet i hver blokk for kr 150,- pr. mnd. Bodene er sjelden alle i bruk til tørk i en gang, og vi foreslår derfor å leie ut to av dem i hver blokk. Det vil si at det totalt er fire store boder som kan leies for kr 150,- pr. stk. Ønsker du å leie en bod kan du ta kontakt med styre for å sette deg på venteliste eller skrive kontrakt. Kontrakten om leien opphører automatisk ved salg av bolig, og kan ikke videreføres til ny andelseier. Styre ønsker også å se på muligheter for utleie ledige boder i kjelleren.

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 for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, radiatorer, sikringsskap (fra og med første hovedsikring/inntakssikring), ledningsopplegg med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett,
blandebatterier, vasker, brannslokningsapparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av alle innvendige rør (bortsett fra vertikale stigeledninger mellom etasjer, se pkt 5-2-2), radiatorer, sikringsskap (fra og med første hovedsikring/inntakssikring), ledningsopplegg med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, blandebatteri, vasker, brannslukningsapparater, innvendige vegger, vinduer, gulv og tak.

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

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

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

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

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

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

(9) Beboere **skal** søke styret skriftlig om lov til å endre den originale rom inndelingen i leiligheten (for eksempel ved flytting av kjøkken ut i stue.) Ingen kan starte med dette før de har fått styrets samtykke.

(10) Alle ringeklokker og postkasseskilt skal ha originalt skilt. Skjemaer finnes i vaskeriet, hengt opp i en plastlomme. Kostnadene ved dette må betales av den enkelte andelseier. Det er ikke tillatt med klistrelapp på verken postkasse eller ringeklokkeskilt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Vertikale stigeledninger (også mellom etasjer), kanaler og felles installasjoner som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Dersom andelseiers mislighold fører til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fast montert inventar som natulig hører til boligen, skal skaden utbedres av borettslaget, og andelseier som utøver skaden betale kostnadene for dette.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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 valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 94
ÅSENBYGG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSENBYGG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 12:00 og lukker 25. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/94

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Balkongutredning
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSENBYGG 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

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karen Ylva Bloch-Hoell 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 0094 ÅSENBYGG BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 40 000,- kroner. Dette er noe over en vanlig indeksregulering, men vi mener det er riktig av flere årsaker. Arbeidsmengden har blitt større og det er mange store saker som krever mye av styret. Ingenting tyder på at det vil bli noe mindre fremover heller. Det er også veldig laber interesser for å sitte i styret. Derfor mener vi det er riktig å øke styrehonoraret for å gjøre dette mer attraktivt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

Sak 6

Innkomne forslag: Balkongutredning

Forslag fremmet av:
Arild Tveita

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Anmodning om iverksetting av utbedring på veranda som har forårsaket skade i vår leilighet. Ref. mine tidligere henvendelser til styreleder/styret i perioden mars 2025 - desember 2025 angående vannskade i vår leilighet i Borger Withs gate 27, pga. forsømt utvendig vedlikehold.

Vann har kommet inn i stuevegg i vår leilighet i 3. etasje, sannsynligvis via utett dekke/rørgjennomføring på veranda i etasjen over, i 4. etasje.

Etter mye om og men ble det utført et høyst midlertidig tiltak for å forsøke å tette. Dette ble utført tidlig i desember 2025 og er kun et midlertid nødtiltak for å forsøke å stagge vanninntrenging utenfra, slik at vi kunne gå i gang med avfukting og tørking av vegg, for deretter å reparere skaden.

Reparasjonsarbeider i leiligheten startet i januar 2026. Etter ca. 4 måneder, hvor det i mange uker ikke har vært mulig å bo i leiligheten pga. støy fra vifter, og deretter i mange uker hvor vi har måttet leve med en leilighet hvor det meste av stuen har vært tildekket og utilgjengelig for normal bruk pga. at ulike håndverkere har utført reparasjonsarbeid, er nå skaden reparert.

Men ÅRSAKEN til skaden er ikke utbedret på en måte som vil holde lenge.

Borettslagets forsikringsselskap vil dekke kostnad med utbedring av skaden i leiligheten denne gangen (men ikke utbedring av årsaken til skaden). Dersom det oppstår en ny skade på vår leilighet med samme årsak, vil ikke forsikringsselskapet dekke dette. Kostnaden med dette må da bæres av borettslaget, dvs. alle andelseiere.

Det haster derfor med å få utført en varig utbedring av årsaken til problemet.

Etter hva jeg har forstått har styreleder mottatt tilbud på utbedring av veranda for leiligheten over vår, samt vår veranda, fra Kaarud AS (entreprenør), sent i fjor høst 2025.

Det er trolig at det vil kunne være samme problem med andre verandaer i borettslaget, så det vil nok være en vesentlig kostnadsbesparelse pr. leilighet dersom dette utbedres for alle.

I kontakt med styreleder i fjor høst sa styreleder at dette ville være et tema på årets generalforsamling. Jeg er ikke kjent om eller hva styret eller styreleder har foretatt seg i den anledning.

Jeg lurer derfor på hva som er planer og status for reparasjonsarbeidene.

Pristilbud fra Kaarud AS foreligger fra i fjor høst for de 2 leilighetene.

- Er det arbeidet videre med utbedring av lekkasjeproblematikk fra verandaer for alle leilighetene i borettslaget, slik at det er innhentet pristilbud på dette?

- Er andre aktører forespurt om pristilbud for tilsvarende?

Jeg går utfra at slike ting må være avklart før generalsamlingen kan ta stilling til det.

Dernest må det avklares når aktuell aktør kan utføre jobben

Jeg vil tro at dette er fordelaktig å utføre for alle balkonger, både med tanke på å hindre vanninntrenging, og pga. stordriftsfordeler ved stillaser og rigg og drift av dette, etc.

Men for vår del haster det å få utført reparasjon av skaden som har forårsaket følgeskaden

Dersom utbedring av lekkasje fra balkonggolv i leiligheten over vår leilighet ikke kan utføres innen kort tid, enten pga. manglende beslutning om hva som skal gjøres med balkongene, eller andre årsaker, BER JEG OM AT UTBEDRING AV BALKONG SOM HAR FORÅRSAKET SKADE i VÅR LEILIGHET, BLIR UTFØRT UAVHENGIG AV DETTE.

Vi kan ikke utsettes for en ny vannskade fordi det ikke tas grep for å reparere. Og blir det bestemt på generalforsamling at dette skal utføres i hele borettslaget, ber jeg om at utbedringen starter hos oss, da det meg bekjent ikke er slik skade andre steder. Behovet for rask utbedring for oss er der uavhengig av dette.

Jeg ber om en orientering om hvilke planer som foreligger for å utbedre dette, enten i stort eller lite volum. Jeg går utfra at dette også vil være et tema på årets generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret støtter i og for seg forslaget, men dette forslaget er veldig konsentrert rundt en balkong. Vi jobber allerede med å innhente tilbud på jobb med balkongene, og vil komme tilbake med et ekstraordinært møte når dette er klart. Vi oppfordrer derfor at man stemmer for styrets forslag i saken, slik at vi får en riktig prosess på dette.

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

- For Innkomne forslag: Balkongutredning
- Mot Innkomne forslag: Balkongutredning

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

1. Balkong som har forårsaket skade utbedres.
2. Styret jobber med å innhente tilbud på rehabilitering av gamle/utgåtte epoxymembraner.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lisa Gallefoss Nordal

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Johan Weber
- Johanne Sanderson
- Kari-Helga Verpe Dyrrdal

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

- Christian Rolfsen

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:

- Lisa Gallefoss Nordal

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

- Kari-Helga Verpe Dyrrdal

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det siste året har styret i stor grad jobbet med kartlegging av tidligere og eksisterende avtaler for å kontrollere at alt gjøres i henhold til disse, og for å vurdere muligheter for forbedring.

I forbindelse med utbedringen av rullestein under balkongene har styret avdekket avvik i kontrakten med vaktmester- og gartnerfirmaet borettslaget benytter. Dette har forsinket arbeidet noe, men saken er nå under avklaring og vi forventer derfor et godt og rabattert tilbud på rullestein i nær fremtid.

Styret har også sagt opp kontrakten med tidligere vaskefirma som følge av gjentatte mangler ved utført arbeid. Nytt firma er på plass, og resultatene er merkbart bedre.

I vår ble det registrert enkelte innbruddsforsøk i borettslaget. Styret har derfor besluttet å oppgradere dørene med nye sikringsjern i metall for å forebygge videre forsøk.

Dugnaden i mai 2026 hadde godt oppmøte med rundt 25 deltakere på det meste. Ordinære dugnadsoppgaver ble gjennomført, og det er i tillegg plantet en rekke svartsurbærbusker langs gjerdet mot barnehagen. Det er også gjennomført brannvernkontroll og service av maskinene i vaskekjelleren.

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950427949, KLIENTNR. 94

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 016 657**	**3 576 469**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		629 093	145 104
Tilbakeføring av avskrivning	14	46 481	46 481
Tillegg for nye langsiktige lån		0	11 564 024
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-254 735	-14 311 691
Innsk. øremerk. bankkto		-3 310	-3 730
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**417 529**	**-2 559 812**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 434 187**	**1 016 657**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 627 889	1 710 607
Kortsiktig gjeld		-193 702	-693 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 434 187**	**1 016 657**

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950427949, KLIENTNR. 94

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 263 772	3 077 532	3 261 000	3 261 000
Andre inntekter	3	160 170	6 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 423 942**	**3 083 532**	**3 261 000**	**3 261 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-46 481	-46 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 750	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-124 770	-119 970	-127 000	-132 715
Konsulenthonorar		-8 825	-19 885	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-121 251	-192 466	-220 500	-221 490
Forsikringer		-218 589	-195 688	-214 000	-239 680
Kommunale avgifter	8	-613 731	-563 186	-631 000	-662 485
Energi/fyring	9	-62 517	-71 497	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 992	-175 872	-183 000	-188 490
Andre driftskostnader	10	-318 434	-331 497	-315 000	-319 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 846 260**	**-1 862 212**	**-1 911 420**	**-1 985 550**
DRIFTSRESULTAT		**1 577 681**	**1 221 320**	**1 349 580**	**1 275 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 075	70 584	0	0
Finanskostnader	12	-976 663	-1 146 800	-1 104 000	-1 104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-948 588**	**-1 076 216**	**-1 104 000**	**-1 104 000**
ÅRSRESULTAT		**629 093**	**145 104**	**245 580**	**171 450**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		629 093	145 104		

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950427949, KLIENTNR. 94

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 384 140	10 384 140
Tomt		507 010	507 010
Andre varige driftsmidler	14	185 926	232 407
Øremerkede bankinnskudd		139 326	115 856
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 216 402**	**11 239 413**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	4 472	0
Driftskonto OBOS-banken		1 000 116	108 900
Sparekonto OBOS-banken		623 301	1 601 706
SUM OMLØPSMIDLER		**1 627 889**	**1 710 607**
SUM EIENDELER		**12 844 291**	**12 950 020**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	16	-5 334 932	-5 964 025
SUM EGENKAPITAL		**-5 328 532**	**-5 957 625**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 583 663	17 838 398
Borettsinnskudd	18	265 600	265 600
Annen langsiktig gjeld	19	129 857	109 697
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 979 120**	**18 213 695**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 046	176 247
Påløpte renter		4 952	5 595
Energiavregning	20	106 705	512 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		**193 702**	**693 950**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 844 291**	**12 950 020**

Pantstillelse	21	21 436 940	21 436 940
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.05.2026
Styret i Åsenbygg Borettslag

Christian Rolfsen Erik Johan Weber Kari-Helga Verpe Dyrrdal

Lisa Gallefoss Nordal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 248 772
Bod	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 263 772**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning olje 2023	30 695
Avregning olje 2024	13 155
Kreditnota fra AF Energi AS	116 320
SUM ANDRE INNTEKTER	**160 170**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-765

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 532
Drift/vedlikehold elektro	-7 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 460
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-51 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 331
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 738
Kostnader dugnader	-4 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-121 251**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-404 000
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-613 731**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 646
Andre fyringskostnader	-37 871
SUM ENERGI / FYRING	**-62 517**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 811
Vaktmestertjenester	-155 724
Renhold ved firmaer	-129 573
Andre driftskostnader	-1 305
Andre kostnader tillitsvalgte	-765
Kontingenter	-12 800
Bank- og kortgebyr	-2 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-318 434**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 170
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 905
SUM FINANSINNTEKTER	**28 075**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på lån i OBOS Boligkreditt AS (grønt lån)	-482 738
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS	-493 925
SUM FINANSKOSTNADER	**-976 663**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	2 547 300
Oppskrevet 1972	171 340
Rehabilitering 1999	7 665 500
SUM BYGNINGER	**10 384 140**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2020	325 441	
Avskrevet tidligere	-162 720	
Avskrevet i år	-32 544	
		130 177
Lekeplass		
Tilgang 2020	139 373	
Avskrevet tidligere	-69 686	
Avskrevet i år	-13 938	
		55 749
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**185 926**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 481**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader desember 2025, fakturert i 2026	4 472
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 472**

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

OBOS Boligkreditt AS (grønt lån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-20 609 108	
Nedbetalt tidligere	11 704 997	
Nedbetalt i år	128 663	
		-8 775 448
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 564 024	
Nedbetalt tidligere	2 629 737	
Nedbetalt i år	126 072	
		-8 808 215
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 583 663**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-260 700
Økt 2016	-4 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-265 600**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-129 857
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-129 857**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-339 020
SUM INNTEKTER	**-339 020**
KOSTNADER	
Administrasjon	44 075
Strøm	188 240
SUM KOSTNADER	**232 315**
	-106 705

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Borettsinnskudd	265 600
Pantelån	17 583 663
TOTALT	**17 849 263**

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

Bygninger	10 384 140
Tomt	507 010
TOTALT	**10 891 150**

Til generalforsamlingen i ÅSENBYGG BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 15.06.26 og er åpent for avstemning i 10 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.26
Selskapsnummer: 94 **Selskapsnavn:** ÅSENBYGG 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

Bjørnar Sollie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karen Ylva Bloch-Hoell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Balkongutredning

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

☐ For innkomne forslag: balkongutredning

☐ Mot innkomne forslag: balkongutredning

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

☐ Balkong som har forårsaket skade utbedres.

☐ Styret jobber med å innhente tilbud på rehabilitering av gamle/utgåtte epoxymembraner.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lisa Gallefoss Nordal

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Johan Weber

☐ Johanne Sanderson

☐ Kari-Helga Verpe Dyrrdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Rolfsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Lisa Gallefoss Nordal

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kari-Helga Verpe Dyrrdal

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅSENBYGG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427949
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 12:00 til 25. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Ylva Bloch-Hoell er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke styrehonoraret med 40 000,- kroner. Dette er noe over en vanlig indeksregulering, men vi mener det er riktig av flere årsaker. Arbeidsmengden har blitt større og det er mange store saker som krever mye av styret. Ingenting tyder på at det vil bli noe mindre fremover heller. Det er også veldig laber interesser for å sitte i styret. Derfor mener vi det er riktig å øke styrehonoraret for å gjøre dette mer attraktivt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag: Balkongutredning

Fremmet av: Arild Tveita

Anmodning om iverksetting av utbedring på veranda som har forårsaket skade i vår leilighet. Ref. mine tidligere henvendelser til styreleder/styret i perioden mars 2025 - desember 2025 angående vannskade i vår leilighet i Borger Withs gate 27, pga. forsømt utvendig vedlikehold.

Vann har kommet inn i stuevegg i vår leilighet i 3. etasje, sannsynligvis via utett dekke/rørgjennomføring på veranda i etasjen over, i 4. etasje.

Etter mye om og men ble det utført et høyst midlertidig tiltak for å forsøke å tette. Dette ble utført tidlig i desember 2025 og er kun et midlertid nødtiltak for å forsøke å stagge vanninntrenging utenfra, slik at vi kunne gå i gang med avfukting og tørking av vegg, for deretter å reparere skaden.

Reparasjonsarbeider i leiligheten startet i januar 2026. Etter ca. 4 måneder, hvor det i mange uker ikke har vært mulig å bo i leiligheten pga. støy fra vifter, og deretter i mange uker hvor vi har måttet leve med en leilighet hvor det meste av stuen har vært tildekket og utilgjengelig for normal bruk pga. at ulike håndverkere har utført reparasjonsarbeid, er nå skaden reparert.

Men ÅRSAKEN til skaden er ikke utbedret på en måte som vil holde lenge.

Borettslagets forsikringsselskap vil dekke kostnad med utbedring av skaden i leiligheten denne gangen (men ikke utbedring av årsaken til skaden). Dersom det oppstår en ny skade på vår leilighet med samme årsak, vil ikke forsikringsselskapet dekke dette. Kostnaden med dette må da bæres av borettslaget, dvs. alle andelseiere.

Det haster derfor med å få utført en varig utbedring av årsaken til problemet.

Etter hva jeg har forstått har styreleder mottatt tilbud på utbedring av veranda for leiligheten over vår, samt vår veranda, fra Kaarud AS (entreprenør), sent i fjor høst 2025.

Det er trolig at det vil kunne være samme problem med andre verandaer i borettslaget, så det vil nok være en vesentlig kostnadsbesparelse pr. leilighet dersom dette utbedres for alle.

I kontakt med styreleder i fjor høst sa styreleder at dette ville være et tema på årets generalforsamling. Jeg er ikke kjent om eller hva styret eller styreleder har foretatt seg i den anledning.

Jeg lurer derfor på hva som er planer og status for reparasjonsarbeidene.

Pristilbud fra Kaarud AS foreligger fra i fjor høst for de 2 leilighetene.

- Er det arbeidet videre med utbedring av lekkasjeproblematikk fra verandaer for alle leilighetene i borettslaget, slik at det er innhentet pristilbud på dette?

- Er andre aktører forespurt om pristilbud for tilsvarende?

Jeg går utfra at slike ting må være avklart før generalsamlingen kan ta stilling til det.

Dernest må det avklares når aktuell aktør kan utføre jobben

Jeg vil tro at dette er fordelaktig å utføre for alle balkonger, både med tanke på å hindre vanninntrenging, og pga. stordriftsfordeler ved stillaser og rigg og drift av dette, etc.

Men for vår del haster det å få utført reparasjon av skaden som har forårsaket følgeskaden

Dersom utbedring av lekkasje fra balkonggolv i leiligheten over vår leilighet ikke kan utføres innen kort tid, enten pga. manglende beslutning om hva som skal gjøres med balkongene, eller andre årsaker, BER JEG OM AT UTBEDRING AV BALKONG SOM HAR FORÅRSAKET SKADE i VÅR LEILIGHET, BLIR UTFØRT UAVHENGIG AV DETTE.

Vi kan ikke utsettes for en ny vannskade fordi det ikke tas grep for å reparere. Og blir det bestemt på generalforsamling at dette skal utføres i hele borettslaget, ber jeg om at utbedringen starter hos oss, da det meg bekjent ikke er slik skade andre steder. Behovet for rask utbedring for oss er der uavhengig av dette.

Jeg ber om en orientering om hvilke planer som foreligger for å utbedre dette, enten i stort eller lite volum. Jeg går utfra at dette også vil være et tema på årets generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret støtter i og for seg forslaget, men dette forslaget er veldig konsentrert rundt en balkong. Vi jobber allerede med å innhente tilbud på jobb med balkongene, og vil komme tilbake med et ekstraordinært møte når dette er klart. Vi oppfordrer derfor at man stemmer for styrets forslag i saken, slik at vi får en riktig prosess på dette.

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

Antall stemmer for saken: **25**
Antall stemmer mot saken: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Balkong som har forårsaket skade utbedres.

Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:
Styret jobber med å innhente tilbud på rehabilitering av gamle/utgåtte epoxymembraner.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lisa Gallefoss Nordal (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisa Gallefoss Nordal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari-Helga Verpe Dyrrdal (24 stemmer)
Johanne Sanderson (24 stemmer)
Erik Johan Weber (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari-Helga Verpe Dyrrdal
Johanne Sanderson
Erik Johan Weber

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Rolfsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Rolfsen

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:
Lisa Gallefoss Nordal (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisa Gallefoss Nordal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari-Helga Verpe Dyrrdal (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari-Helga Verpe Dyrrdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 94
Åsenbygg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Åsenbygg 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 med møte:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 17:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/94

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 17:00 , Velferdslokalet.

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføring av mulighet for bruk av gassgrill på terrasser
7. Fjerne forbud om blandebatterier fra IKEA
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Åsenbygg 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir André Tindevik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges i møtet.

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

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har ikke blitt justert på mange år, og med et par år hvor det har vært mye arbeid velger vi derfor å justere det opp til 120.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

Innføring av mulighet for bruk av gassgrill på terrasser

Forslag fremmet av:
Mads Rønning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære naboer, Jeg ønsker å fremme et forslag angående muligheten for å benytte gassgrill på terrassene i Borettslaget Asenbygg. Grilling er en uslåelig sommerfavoritt og kan med våre sør-vest-vendte verandaer gjennomføres i behagelig vår, sommer og høst. Jeg vil gjerne foreslå at vi vurderer å tillate bruk av gassgriller på terrassene våre. Gassgriller er viden brukt på mang en terrasse i byen vår, og ikke minst i hele verden. De er kjent for å være sikre, effektive og relativt enkle å håndtere. Ved å tillate gassgriller kan vi tilby beboerne i Borettslaget Asenbygg en økt livskvalitet og mulighet for utendørs matlaging, variert kosthold og fantastiske opplevelser på egen terrasse. Jeg mener også at vi i verste fall kan redusere verdien på leilighetene våre ved å utelukke enkelte boligkjøpere som har et krav at de ønsker mulighet for gassgrill på terrassen.

Alternativet til gassgrill er elektrisk grill, gitt at en ikke anser kullgrill med åpen flamme som et reelt alternativ. Disse gir dessverre dårligere brukeropplevelse med lavere varme, behov for stikkontakt på veranda eller lange

skjøteledninger, og er vesentlig mer kostbare hvis en skal få noe i nærheten av samme effekt som ved bruk av gass. Selvfølgelig er sikkerhet alltid vår høyeste prioritet. Jeg foreslår derfor at dersom dette forslaget vedtas, skal hver enkelt beboer settes seg inn i hvordan man behandler gass og medfølgende utstyr på en sikker måte. De/vi skal også benytte seg av gassbeholdere, slanger og annet tilhørende utstyr som er anbefalt og godkjent i Norge og som de jevnlig kontrollerer. Dette ansvaret må i likhet med alt annet av inventar ligge hos den enkelte beboer. Det er svært få til ingen ulykker ved bruk av gass i Norge og jeg ser ingen grunn til at dette skal forbys med grunnlag i sikkerhet. Det er heller ingen forsikringsmessig fraråding eller økt forsikringspremie som følge av bruk av gass.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Gassgrillforbudet oppheves.

Sak 7

Fjerne forbud om blandebatterier fra IKEA

Forslag fremmet av:
Jens Osberg og Ingvild Ottemo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes punkt 5-1 (1) har et forbud mot blandebatteri fra IKEA. Så lenge disse har tilstrekkelig/tilsvarende godkjenning og standard som andre blandebatterier, er det ingen grunn til at et slikt forbud skal gjelde i dag.

Punktet i vedtektene kan ikke begrunnes og synes å være noe som henger igjen fra gammelt av. I dag skaper punktet bare usikkerhet. Kjøkken fra IKEA er svært vanlig og trolig har mange leiligheter i Åsenbygg borettslag blandebatteri fra IKEA. Punktet bør derfor fjernes.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5-1 (1) om forbud mot blandebatteri fra IKEA fjernes fra vedtektene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Rolfsen

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

- Kandidat velges i møtet
- Kari Helga Verpe Dyrrdal

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

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

Sak 9
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:

- Christian Rolfsen

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

- Kari Helga Verpe Dyrrdal

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir André Nagvik	Borger Withs Gate 31
Styremedlem	Magnus Aspelin	Selvbyggerveien 165
Styremedlem	Kari-Helga Verpe Dyrrdal	Borger Withs Gate 19
Styremedlem	Christian Rolfsen	Borger Withs Gate 27
Varamedlem	Beate Marie Tindeland	Borger Withs Gate 31
Varamedlem	Jens Fredrik Barra Wisløff	Borger Withs Gate 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Geir André Nagvik	Borger Withs Gate 31
Varadelegert	
Magnus Aspelin	Selvbyggerveien 165

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på Vibbo eller på e-post asenbygg@styrerommet.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Åsenbygg Borettslag
Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.
Åsenbygg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427949, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
79 10

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Åsenbygg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det siste året har styret holdt i utskiftning av vinduer og balkongdører, oppgradering av utstyr til sykkel- og redskapsbod (sykkelstativ til reparasjon og vask, samt har vi fått en elektrisk grill i gave), bytte av internettleverandør.

Det er gledelig å se at velferdslokalet har blitt brukt i større grad enn tidligere år. Dugnaden gjennomført i mai 2024 ga rekordoppmøte med over 30 stk på det meste, det ble raket, kastet søppel, vasket i søppelskuret, organisert i redskapsboden, ryddet i sandkasse, luket ugress og ryddet i plantekasser, kostet og ryddet i vaskekjeller og alt av fellesområder. Også i de gamle søppelsjaktrommene ble det kastet en del oppsamlet søppel.

Det har vært gjennomført brannvernkontroll og service av maskiner i vaskekjelleren.
Vi har også byttet firma som tar seg av drift og service av varmeanlegget, Dråpe Entreprenør AS tar seg nå av anlegget og har allerede vært innom og utbedret anlegget. Effekten av dette ser vi først når kulden kommer tilbake, men vårt inntrykk og erfaring av dette firmaet er utelukkende positivt. De er på ballen og stiller opp på kort tid, de leverer god dokumentasjon på utført arbeid og er i tillegg rimeligere priset enn hva AF Gruppen var.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av vinduer, balkongdører og naturlig ventilasjon.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 349 500 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsenbygg Borettslag.

Lån
Åsenbygg Borettslag har 2 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Åsenbygg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsenbygg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

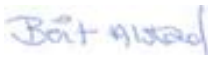
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 483 533**	**2 279 673**	**2 483 533**	**3 576 469**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 712 182	521 367	241 785	559 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	46 481	46 481	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	20 609 108	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-11 848 386	-363 645	-309 000	-266 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 086	-343	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 092 936**	**203 861**	**-67 215**	**293 600**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 576 469**	**2 483 533**	**2 416 318**	**3 870 069**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 972 604	2 741 435
Kortsiktig gjeld	-3 396 135	-257 902
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 576 469**	**2 483 533**

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 044 547	2 635 184	3 044 000	3 078 000
Andre inntekter		0	183 439	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 044 547**	**2 818 623**	**3 044 000**	**3 078 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-46 481	-46 481	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-113 930	-109 340	-113 932	-121 000
Konsulenthonorar	6	-231 220	-5 553	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-8 306 489	-454 343	-607 500	-349 500
Forsikringer		-162 108	-147 206	-162 108	-178 500
Kommunale avgifter	8	-483 479	-405 343	-483 600	-558 000
Energi/fyring	9	-107 173	-63 562	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 111	-338 765	-354 900	-176 000
Andre driftskostnader	10	-282 070	-264 503	-260 500	-272 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 192 712**	**-1 970 371**	**-2 198 440**	**-1 866 400**
DRIFTSRESULTAT		**-7 148 165**	**848 252**	**845 560**	**1 211 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 985	16 088	0	0
Finanskostnader	12	-618 001	-342 973	-603 775	-652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-564 016**	**-326 885**	**-603 775**	**-652 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 712 182**	**521 367**	**241 785**	**559 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	521 367		
Fra opptjent egenkapital		-1 603 053	0		
Udekket tap		-6 109 129	0		

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 384 140	10 384 140
Tomt		507 010	507 010
Andre varige driftsmidler	14	278 888	325 370
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 268 527**	**11 285 476**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	95 468
Driftskonto OBOS-banken		5 426 768	906 921
Sparekonto OBOS-banken		1 545 836	1 739 046
SUM OMLØPSMIDLER		**6 972 604**	**2 741 435**
SUM EIENDELER		**18 241 130**	**14 026 911**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		0	1 603 053
Udekket tap	15	-6 109 129	0
SUM EGENKAPITAL		**-6 102 729**	**1 609 453**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 586 065	11 825 343
Borettsinnskudd	17	265 600	265 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	96 059	68 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 947 724**	**12 159 556**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 134 697	129 653
Påløpte renter		60 098	2 689
Påløpte avdrag		23 043	0
Energiavregning	19	178 297	125 560
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 396 135**	**257 902**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 241 130**	**14 026 911**
Pantstillelse	20	21 436 940	14 673 223
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Åsenbygg Borettslag

Geir André Nagvik /s/ Magnus Aspelin /s/ Kari-Helga Verpe Dyrrdal /s/

Christian Rolfsen /s/

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 031 615
Bod	12 600
Eiendomsskatt	332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 044 547**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 333
Selvaag Prosjekt AS, forarbeid og kartlegging av behov for rehabilitering	-218 887
SUM KONSULENTHONORAR	**-231 220**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS,utskiftning av vinduer og balkongdører,montering ventiler	-7 643 260
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 643 260**
Drift/vedlikehold bygninger	-464 094
Drift/vedlikehold elektro	-3 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 105
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-116 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 120
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 231
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 521
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 306 489**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-336
Vann- og avløpsavgift	-299 892
Renovasjonsavgift	-183 251

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-483 479**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 489
Olje	-37 106
Andre fyringskostnader	-34 579
SUM ENERGI / FYRING	**-107 173**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 600
Lyspærer og sikringer	-479
Vaktmestertjenester	-143 292
Renhold ved firmaer	-121 500
Andre fremmede tjenester	-1 906
Andre kontorkostnader	-863
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-282 070**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 922
SUM FINANSINNTEKTER	**53 985**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-548 814
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 098
Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	**-618 001**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	2 547 300
Oppskrevet 1972	171 340
Rehabilitering 1999	7 665 500
SUM BYGNINGER	**10 384 140**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.79/bnr.10
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2020	325 441	
Avskrevet tidligere	-97 632	
Avskrevet i år	-32 544	
		195 265
Lekeplass		
Tilgang 2020	139 373	
Avskrevet tidligere	-41 812	
Avskrevet i år	-13 937	
		83 624
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**278 888**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 481**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2017	-14 006 759	
Nedbetalt tidligere	2 181 416	
Nedbetalt i år	11 825 343	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-20 609 108	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 043	
		-20 586 065
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 586 065**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-260 700
Økt 2016	-4 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-265 600**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-96 059
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-96 059**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-557 928
SUM INNTEKTER	**-557 928**

KOSTNADER

Administrasjon	36 754
Strøm	284 591
SUM KOSTNADER	**321 345**
Uoppgjorte avregninger	58 286
SUM ENERGIAVREGNING	**-178 297**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	265 600
Pantelån	20 586 065
Påløpte avdrag	23 043
TOTALT	**20 874 708**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 384 140
Tomt	507 010
TOTALT	**10 891 150**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621667. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Maling av oppganger Fibernett Nye vinduer, balkongdører og naturlig ventilasjon.	
2020 - 2020	Ny lekeplass Sykkel- og redskapsbod Nye utemøbler	
2018 - 2018	Nytt callinganlegg og ringeklokker	
2017 - 2017	Overgang fra oljefyr til bergvarme	Overgang fra oljefyring til bergvarme som primær energikilde.
2017 - 2017	Utskiftning av taklamper	Utskiftning av taklamper i alle oppganger.
2017 - 2017	Nye røykvarslere	Installering av nye røykvarslere i leiligheter og fellesareal.

2016 - 2016	Utskiftning av rør og bad	Utskiftning av rør og bad i hele borettslaget.
2015 - 2015	Skrifte av varmtvannsberedere i fyrrom	
2015 - 2015	Skifte av ekspansjonskar i fyrrom	
2014	Nye branndører på loft og i kjeller	
2013	Skiftet sirkulasjonspumpe i fyrhus	
2012	To nye vaskemaskiner i fellesvaskeri	
2009	Varmtvannsbereder	Skiftet el-koblber i varmtvannsberedere
2008	Tak og beplanting	Skifte av tak. Beplanting rundt uteplass
2007	Diverse	Byttet oljetank. Skifte av rørledninger mellom blokkene. Bytte av sirkulasjons ledning for varmtvann i kjelleren. Ny og større uteplass mellom blokkene. Tilsåing og beskjæring av trær.
2005	Oppgradering av fyrhus	
2001	Luftekanaler og brannvern	Luftekanaler er renset på alle bad og kjøkken. Utlevert/byttet brannpulverapparater og røykvarslere.
1997 - 1998	Rehabilitering	Tilleggsisolering av fasadene med pussystem. Utskifting til nye entrédører. Isolering av loftsbjelkelag. Rehabilitering av uttrekksledninger. Markiser over øverste balkong.
1994	Kabel-Tv	Utskifting og oppgradering av Kabel-TV anlegget
1993	Oljet alle vinduer utvendig	
1992	Utskifting av det elektriske anlegget.	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.06.24
Selskapsnummer: 94 **Selskapsnavn:** Åsenbygg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Geir André Tindevik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitner velges i møtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innføring av mulighet for bruk av gassgrill på terrasser

Gassgrillforbudet oppheves.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Fjerne forbud om blandebatterier fra IKEA

Vedtektenes punkt 5-1 (1) om forbud mot blandebatteri fra IKEA fjernes fra vedtektene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Christian Rolfsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kandidat velges i møtet
- [ ] Kari Helga Verpe Dyrrdal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kandidat velges i møtet
- [ ] Kandidat velges i møtet

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Christian Rolfsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kari Helga Verpe Dyrrdal

**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 ÅSENBYGG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427949
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 18:00 til 14. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:
Christian Rolfsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jørn Anders Aamodt og Karen Ylva Bloch-Hoell er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Rullesteiner under veranda ved inngangsparti

Fremmet av: Synne Helletun Næss

Legge rullesteiner med kant rundt under verandaer ved hvert inngangsparti for å gjøre det penere. Dette kan også forhindre/redusere ugress og gjør dermed vedlikehold lettere.

Forslag til vedtak:
Styret henter inn priser på dette og arbeid gjennomføres før det blir frost i bakken igjen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Rolfsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Rolfsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisa Gallefoss Nordal (23 stemmer)
Kari-Helga Verpe Dyrrdal (24 stemmer)
Erik Johan Weber (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisa Gallefoss Nordal
Kari-Helga Verpe Dyrrdal
Erik Johan Weber

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Markus Peter Dybwad (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Markus Peter Dybwad

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:
Christian Rolfsen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Rolfsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari-Helga Verpe Dyrrdal (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari-Helga Verpe Dyrrdal

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

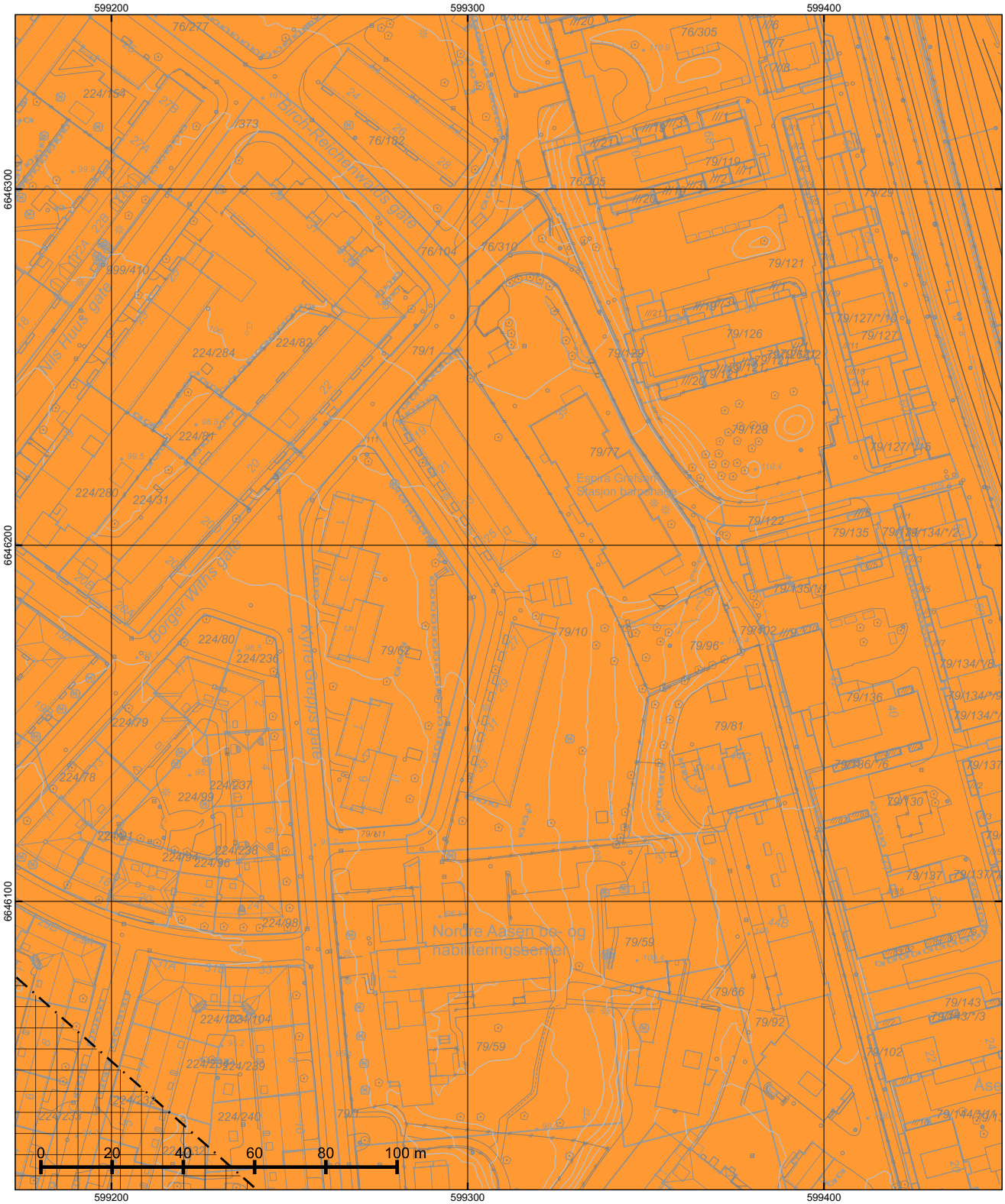
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

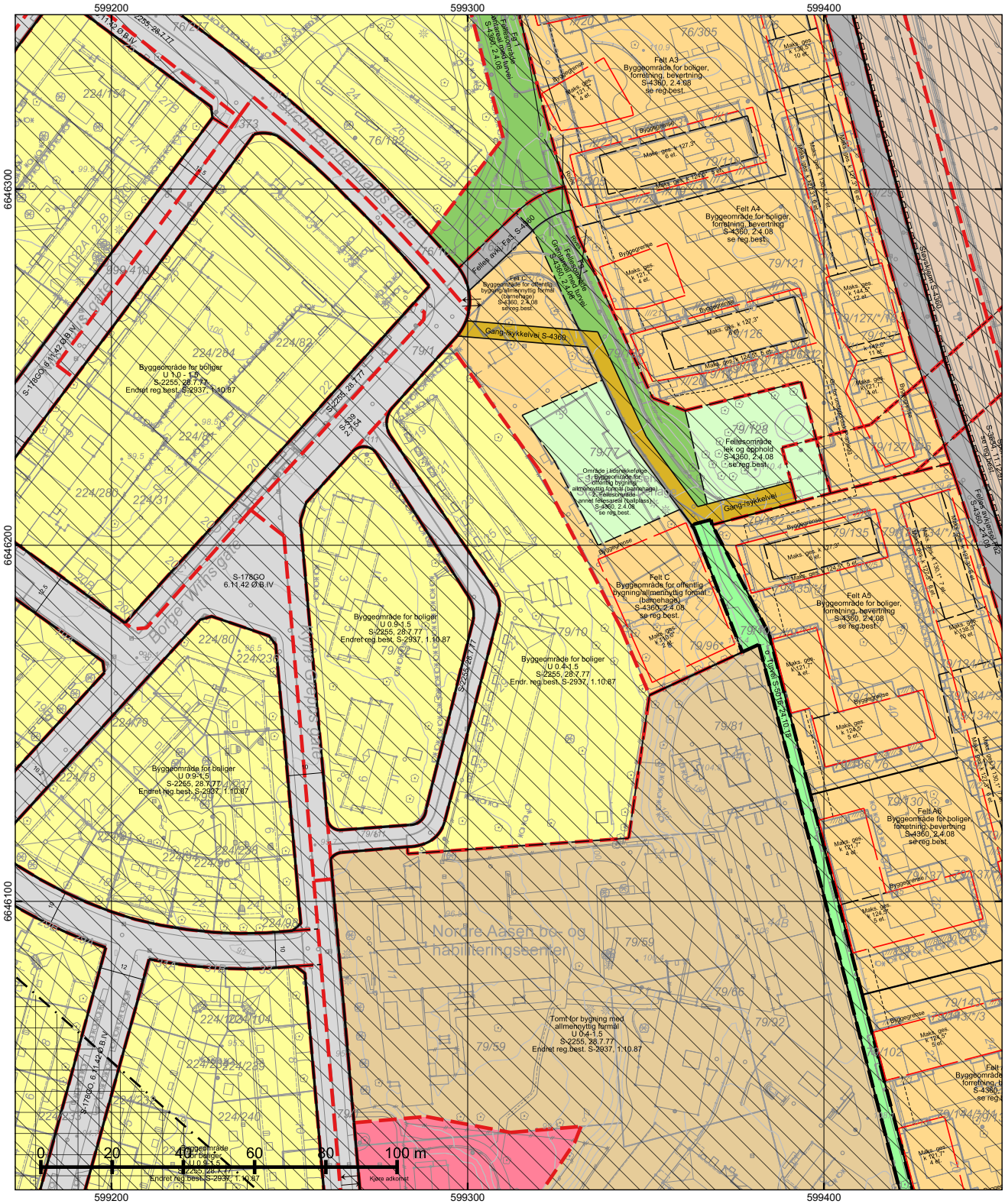
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159606/ 86535325
Deres ref.:
Adresse: BORGER WITHS GATE 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/10

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: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159606/ 86535325

Deres ref.:

Adresse: BORGER WITHS GATE 19

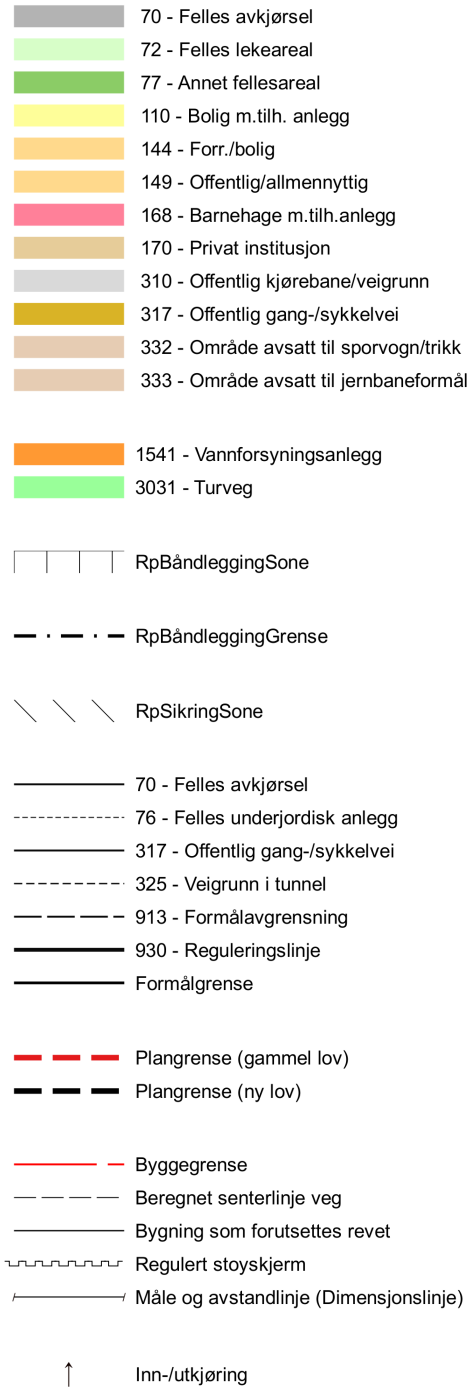
Kommentar:

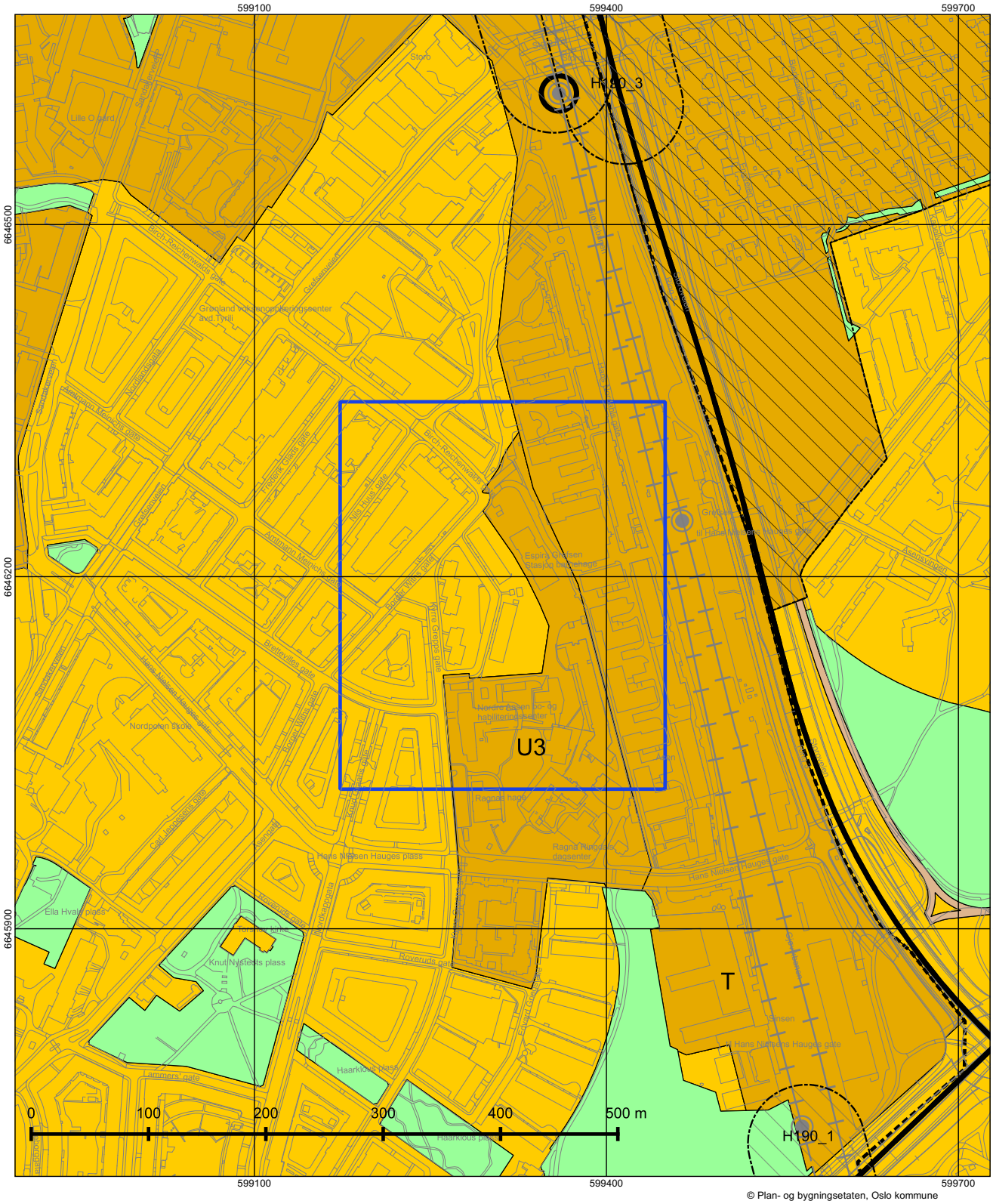
Gnr/Bnr: 79/10

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: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159606/86535325
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535325
Deres ref: 2208

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 79, BNR. 10.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 79, bnr. 10.

GNR. 79 BNR. 10

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1903.

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

5666 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

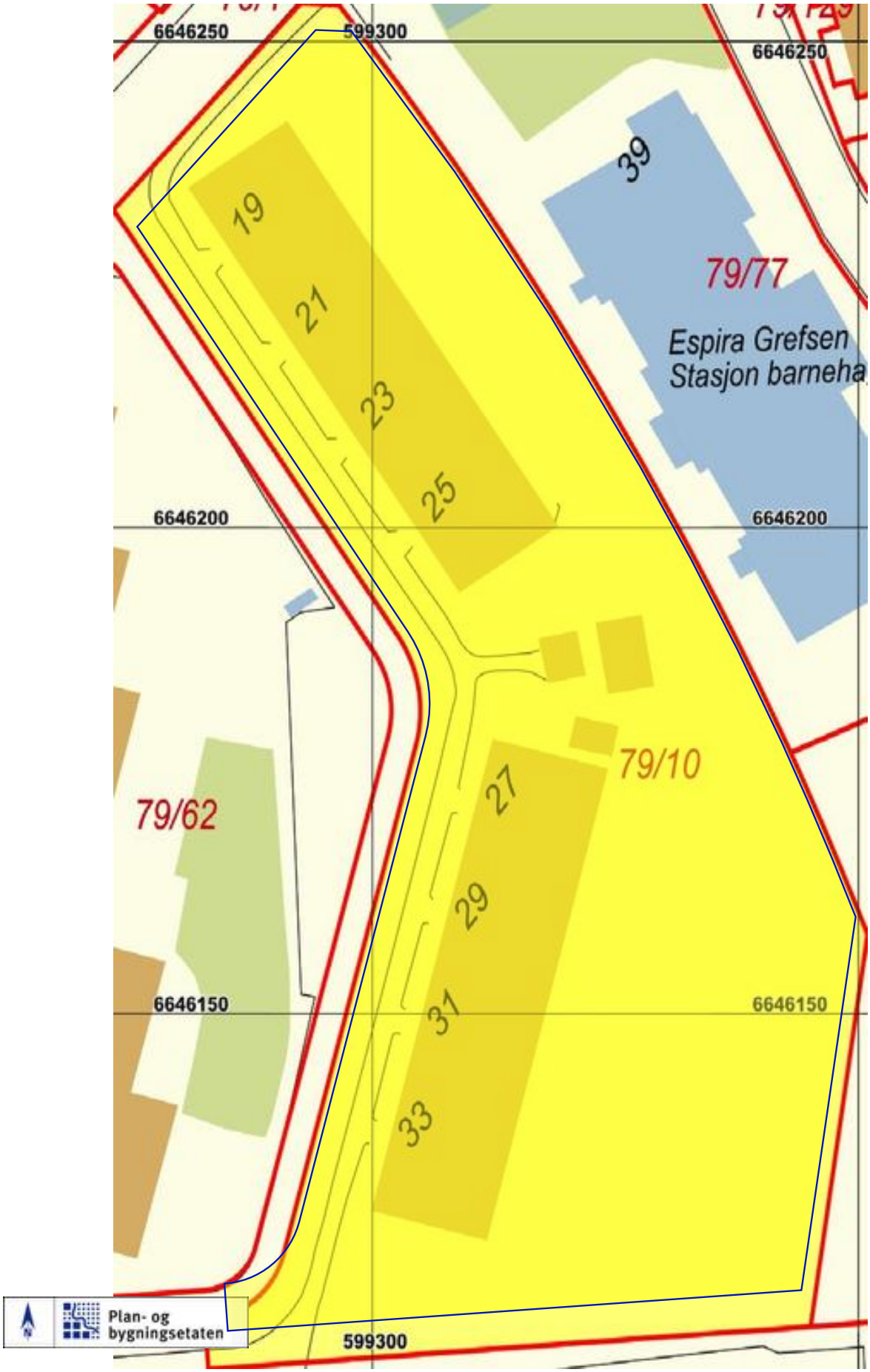
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6646250
599300
6646250
39
19
21
23
25
79/77
Espira Grefsen
Stasjon barneha
6646200
6646200
79/62
79/10
27
29
31
33
6646150
6646150
599300
Plan- og
bygningsetaten

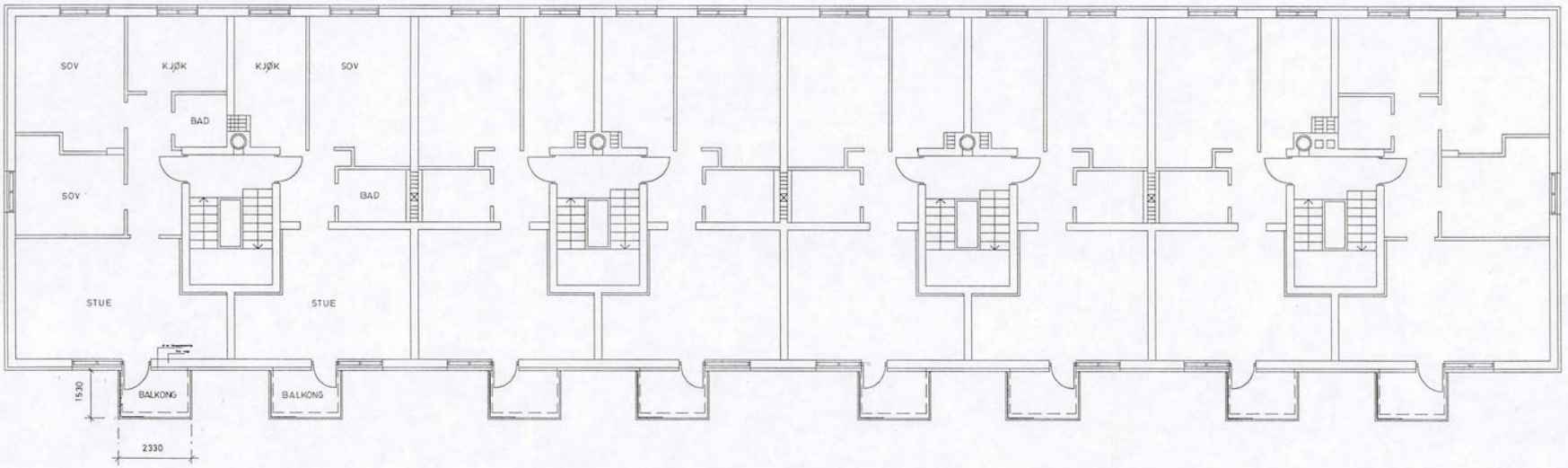
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209981
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	18.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BORGER WITHS GATE 19
Postadresse:	0482 OSLO
Matrikkel:	0301-79/10

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209981

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



MOTTATT
18.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

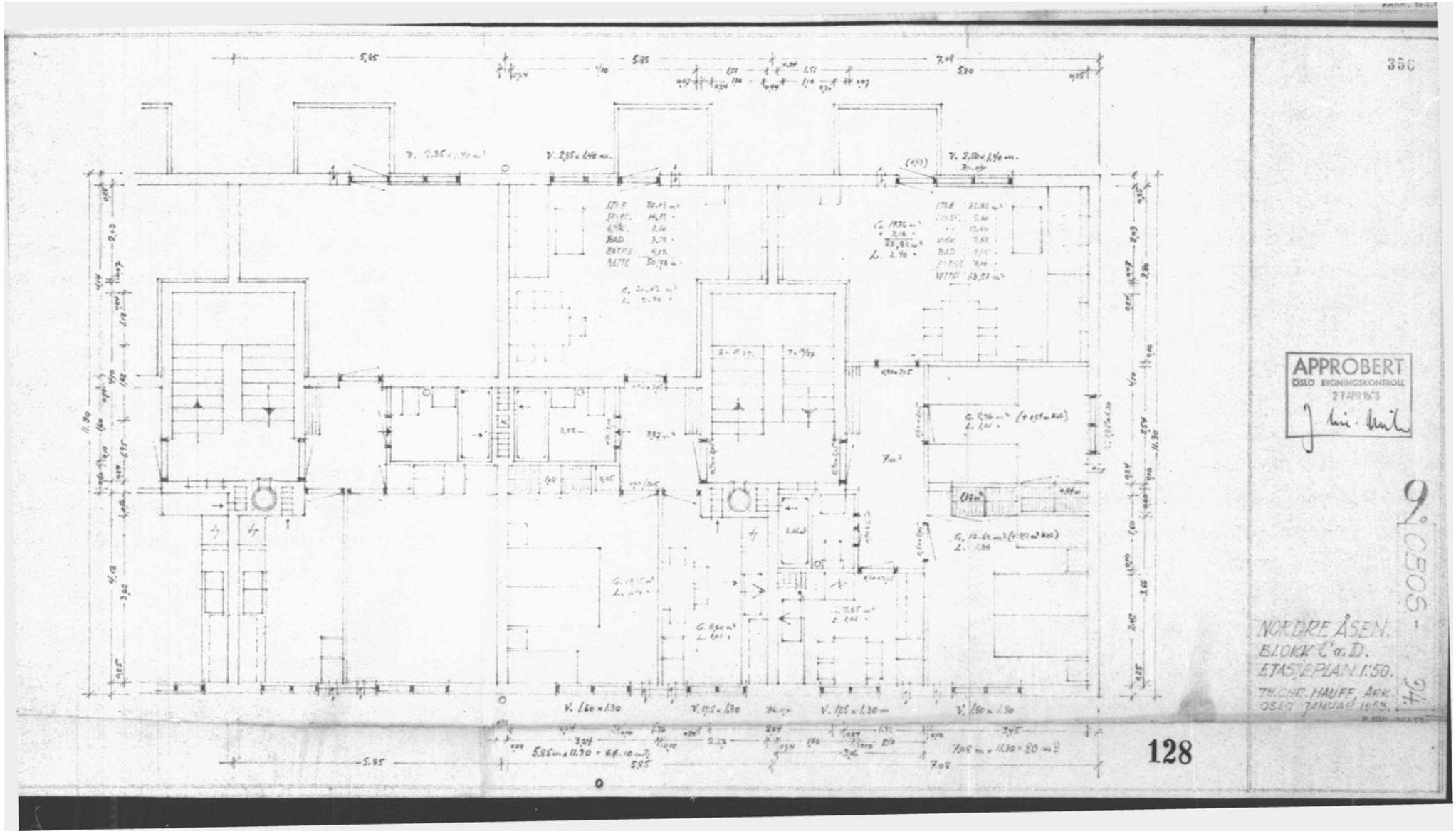
1

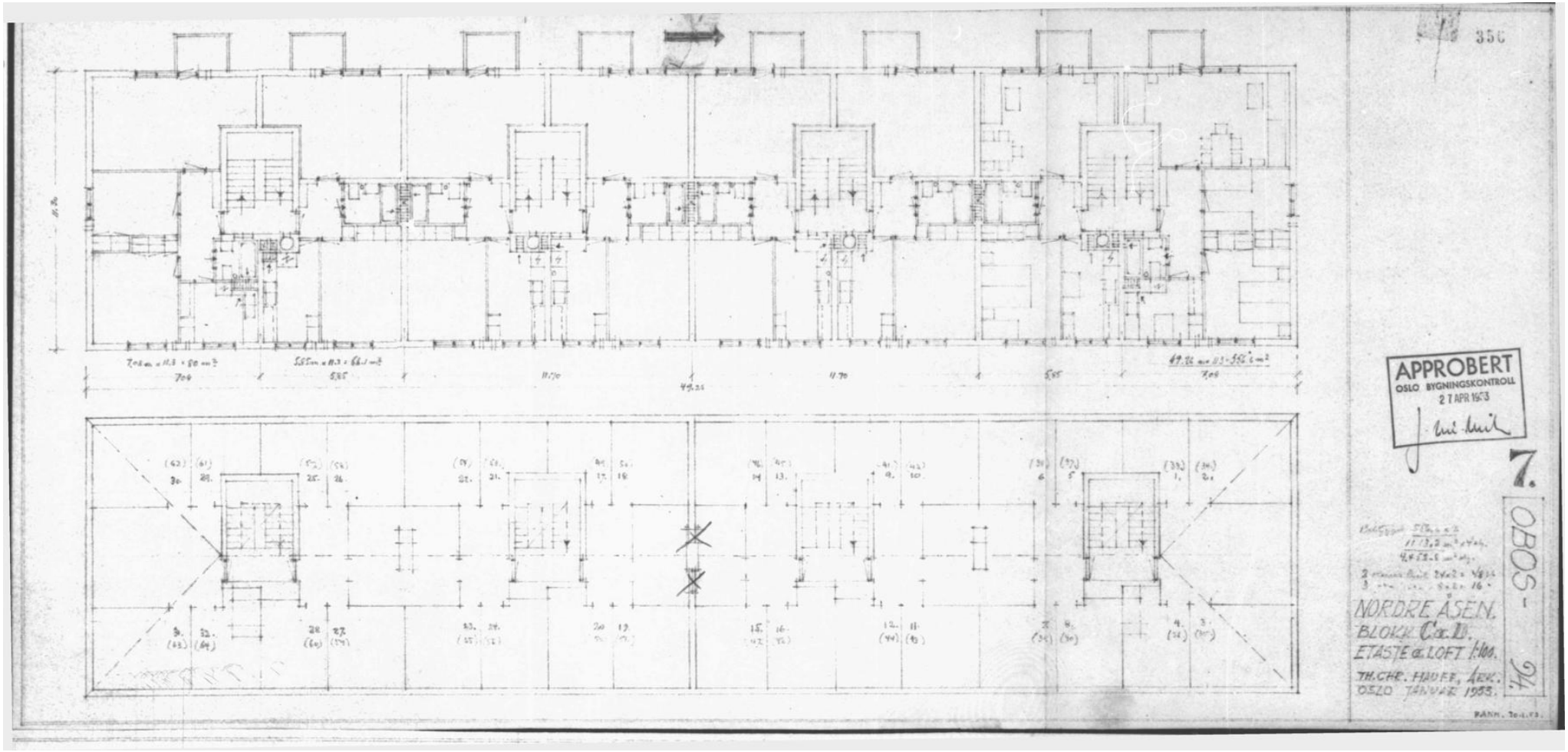
Åsenbygg borettslag
Rehabilitering Borger Withsgate 19-25

Typisk ny etasjeplan - mål 1:100 - 14.feb.1997

Arkitektkontoret Lene Frank a/s, siv.ark. MNAL
Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo - 22 42 21 97

Tegn.nr. R1-97.010


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
27 APR 1963
NORDRE ÅSEN.
BLOKK C o. D.
ETASJEPLAN 1:50.
TH. CHR. HAUFF, ARK.
OSLO JANUAR 1963.
128


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 7 APR 1953
7.
OBOS - 16
NORDRE ÅSEN.
BLOKK C og D.
ETASJE og LOFT 1:100.
TH. CHR. HOUFF, ARK.
OSLO JANUAR 1953.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209981
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	18.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BORGER WITHS GATE 19
Postadresse:	0482 OSLO
Matrikkel:	0301-79/10

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209981

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
B.J.nr. 351
Mottatt 12 FEB 1953
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Oslo Bolig og Sparebag

Ansvarshavende Gjennom Arkitekt Lauritz Lauritzberg c/o Bernhoffs Tegnekontor, Rosenkrantzgt. 13, Innredningsgt. 12

Bygge-plass 378085

Gnr. 219 Blk. 5

Approbert Bygn. leder Rolf Bugge-Hartz-Larsen c/o Bernhoffs Tegnekontor, Innredningsgt. 12 B 8/9-53

Påbegynt

Ferdigattestert

Arbeidets art Våningshus.

G.nr. 219 b.nr. 5 pars. Matr. nr. Indre Arna

Blokk C (+ X)

Skj. B. 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON

J.nr. 356/53. LN/RB.

Ad: gnr. 79, bnr. 7, blokk C, Nordre Åsen.

Anmelder: Arkitekt Th. Chr. Hauff, Majorstuhuset, Oslo.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Det henvises til pålegg i Oslo helseråds skriv av 11/3 1953 og Oslo brannvesens skriv av 9/3 1953 som må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

För byggetillatelse kan gis, må det innsendes gjenparter av varselbrev til naboer og gjenboer, forsynt med kvittering for at brevene er sendt.

For övrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 12 og 13.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 25. april 1953.

Harald Hildhagen. J. Lie-Nielsen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Helgesen Rørleggerforretning
Florgata 14
3936 PORSGRUNN

Dato: 20 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205589-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 19	Eiendom:	79/10/0/0
Tiltakshaver:	Mette Nerli	Adresse:	Borger Withs gate 25, 0482 OSLO
Søker:	Helgesen Rørleggerforretning	Adresse:	Florgata 14, 3936 PORSGRUNN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av våtrom)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Mette Nerli, Borger Withs gate 25, 0482 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 18.08.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201600475-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 19 - 25	Eiendom:	79/10/0/0
Tiltakshaver:	ÅSENBYGG BORETTSLAG	Adresse:	Borger Withs gate 31, 0482 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borger Withs gate 19 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 08.08.2016.

Du 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.

Sluttrapport for avfallshåndtering

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 du 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 18.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

ÅSENBYGG BORETTSLAG, Borger Withs gate 31, 0482 OSLO, asenbygg@styrerommet.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Åsenbyg borettslag
v/P.Y. Berg
Borger Withs gate 31
0482 OSLO

21 DES. 1998

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700577-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 19-25	Eiendom:	79/10//2
Tiltakshaver:	Åsenbygg Borettslag v/P.Y. Ber	Adresse:	Borger Withs gate 31 Tlf: 2222, 0482
Søker:	Lene Frank Arkitektkontor a/s	Adresse:	Nedre Slotts gate 11 v/Lene Fr, 0157
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

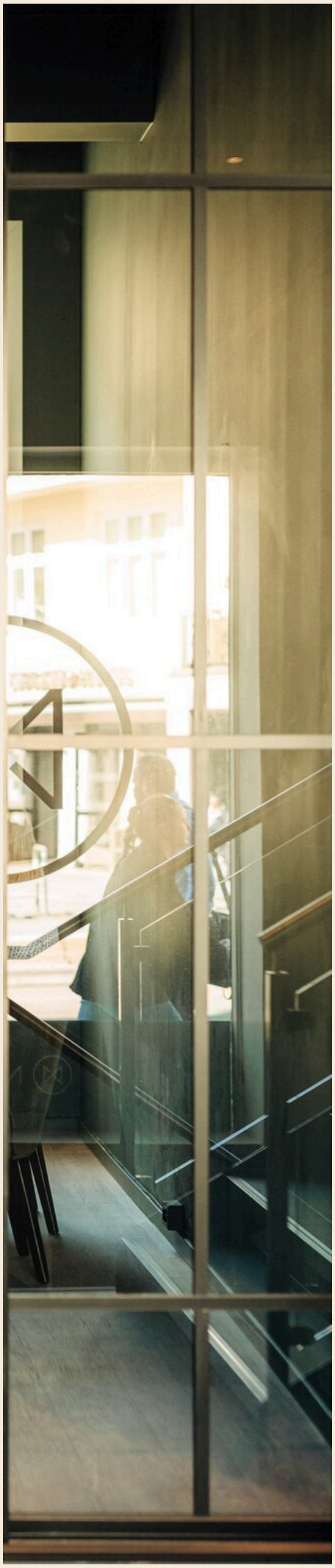
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0374/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Borger Withs gate 19 0482 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

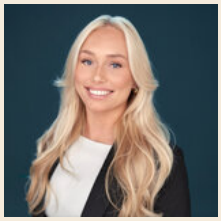
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

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