

Åsensvingen 4B



Velkommen til

Åsensvingen 4B



Salgsoppgaven produsert 19. desember 2025

Grefsen

Attraktiv og gjennomgående 3R m/innglasset balkong 7 kvm - Vedovn - Vinduer 2022 - Parkeringsleie* - Originale tregulv

Prisantydning	6 100 000,-
Fellesgjeld	96 172,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	6 205 764,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 763,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1950

Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Åsensvingen 4B! En attraktiv og gjennomgående 3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Grefsen. Leiligheten har en god planløsning og består av en innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt baderom. Det er også utgang til innglasset balkong.

- Innglasset balkong på ca. 7 kvm
- Originale tregulv
- Vedovn i stuen
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, vinduer fra 2022
- To gode soverom i hver sin ende av leiligheten
- God lagringsplass i to kjellerboder og én loftsbod, totalt 18 kvm
- Parkeringsleie etter venteliste*
- Felles sykkelbod og vaskeri
- Herlige fellesarealer med store grøntområder
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	18 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	93 kvm

Beskrivelse

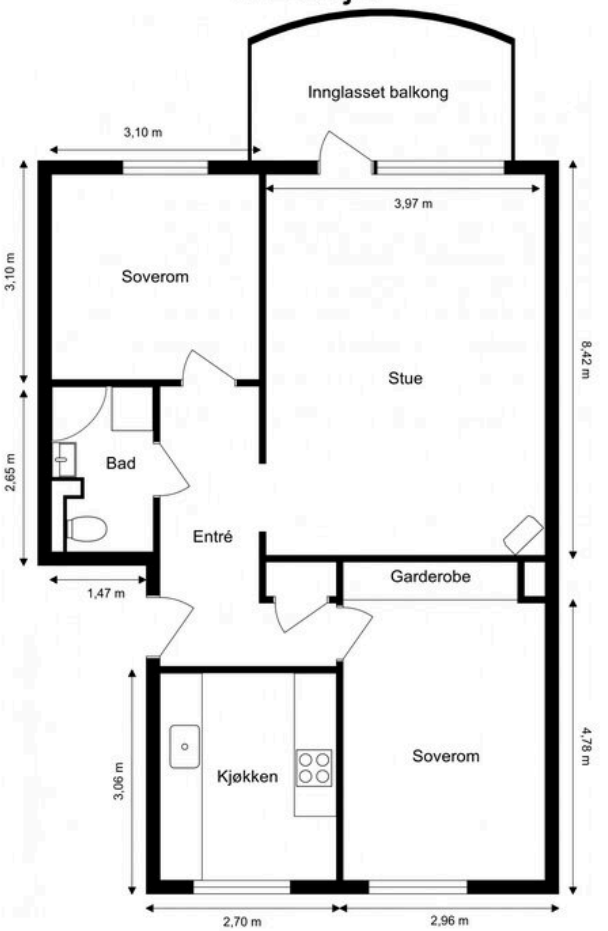
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Åsensvingen 4B 0488 OSLO

1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST














TACX














HELLSTRÖMS






Greenland
(DENMARK)
ICELAND
NORTH
ATLANTIC
OCEAN
RUSSIA
CHINA
INDIA
ALGERIA
LIBYA
EGYPT
SAUDI
ARABIA
SUDAN
MONGOLIA
VENEZUELA
COLOMBIA
PERU
BRAZIL
BOLIVIA
PARAGUAY
ARGENTINA
SOUTH
ATLANTIC
OCEAN
AUSTRALIA
INDIAN
OCEAN


CANADA
UNITED STATES
MEXICO
BRAZIL
ARGENTINA
BOLIVIA
PERU
COLOMBIA
VENEZUELA
NORTH ATLANTIC OCEAN
SOUTH ATLANTIC OCEAN
SOUTH PACIFIC OCEAN
ALGERIA
MOROCCO
MAURITANIA
MALI
NIGER
NIGERIA
LIBYA
TUNISIA
SPAIN
FRANCE
GERMANY
UNITED KINGDOM
IRELAND
ICELAND
NAMIBIA
EQUATORIAL GUINEA
Cape Town













Informasjon

Åsensvingen 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0446/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsensvingen 4B, 0488 OSLO
Gnr 79, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 60 i Nordre Åsen Borettslag, org.nr. 948225425

Selgere
Helene Mehre Ystgaard
Stian Skjeggenes

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)
96 172,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 196 172,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 205 764,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 215 064,- (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
1950

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 18 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Entré:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Det er også en herlig vedovn i stuen som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til innglasset balkong på ca. 7 kvm med god plass til møblement og gode solforhold.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken med moderne kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp, samt ventilator over koketopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for vaskemaskin gir en praktisk og funksjonell løsning.

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

Baderom:
Flislagt baderom fra 2008 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er innredet med dusjhjørne med dusjdører, servant på innredning, speilskap og vegghengt WC.

Standard

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Radonmålinger anbefales å gjennomføres i vinterhalvåret.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom i enkelte fliser på vegg i våtsonen, noe som indikerer hulrom under flislaget. Dette kan skyldes mangelfull heft eller bevegelse i underlaget over tid. Forhøyede fuktverdier ble målt ved overflatemåling rundt sluk og nederste flisrad på vegg i våtsonen. Dette kan ha sammenheng med at dusjen var benyttet samme dag.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom i fliser kan over tid gi økt risiko for sprekkdannelser i fliser og fuger, spesielt ved videre belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Fliser med hullyd bør følges opp, og utbedring vurderes dersom det utvikler seg synlige skader. Fuktforhold i våtsonen bør følges opp videre.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert at høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel er mindre enn anbefalt 25 mm. Fallforholdene vurderes ikke å sikre tilstrekkelig avrenning for hele våtrommet, og det er dermed mulighet for at vann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk. Videre er det registrert bom i enkelte gulvfliser, noe som indikerer hulrom under flislaget. Dette kan skyldes mangelfull heft eller bevegelse i underlaget over tid.
Eier har opplyst at silikonfuger i overgang vegg/gulv er skiftet etter befaring. Dette er ikke kontrollert ved ny befaring.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Redusert høydeforskjell og begrensede fallforhold kan gi økt risiko for vannansamling og vannutbredelse ved lekkasje. Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser i fliser og fuger, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Fliser med hullyd bør følges opp, og utbedring vurderes dersom det utvikler seg synlige skader. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold, slukplassering og tettesjikt vurderes samlet for å oppnå løsning i tråd med dagens anbefalinger.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tettesjiktets alder innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert både banemembran og smøremembran rundt sluket, noe som vurderes som en risikokonstruksjon siden flere membranlag kan gi vannvandring mellom lagene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av overgang mot sluk og klem ring.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Kombinasjonen av flere membranlag og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om tettesjiktets funksjon over tid. Tettesjiktet bør følges opp jevnlig, og forholdet anbefales vurdert i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Full kontroll av membran og sluk krever åpning av konstruksjonen.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Bygget mangler tilluft.
Konsekvens/tiltak: Spalte eller veggventiler for tilluft må lages. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Fronter har skader og slitasje samt noen få steder svulmet opp fra vann/fukt belastning.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Av fronter og belistning.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Kullfilter bør etableres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstank er tilkoblet stikkontakt.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. tilkobling skal være fast tilkobling.

Elektrisk anlegg
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.
Generell kommentar: Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da vegger er av betong og våt sone grenser til nabo.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie etter venteliste. For mer informasjon se: https://vibbo.no/nordre-asen/tema/02-parkering.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp overskap over vasken

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og balkongdører ble byttet i alle enheter i borettslaget av Selvaag. For denne leiligheten ble det byttet i januar 2023.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevhet i gulv i leiligheten grunnet boligens alder.

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? Arealoppmåling ble utført ved forrige salg, og stod dermed i salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2021

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?
Ja
Beskriv: Pågående arbeid i borettslaget om å sette inn ventilasjonsluker i alle leiligheter.

Bygningssakkyndig

Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 2022 og har malt utvendig og innvendig overflate.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør (dB30/B30). Balkongdør er malt trekonstruksjon med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har en innglasset balkong av betong. Innglassingen består av skyvbare glassfelt, og rekkverket er

utført i stål eller tilsvarende materiale. Dekket ser ut til og være behandlet med epoxy maling eller lignende.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 9mm innenfor 2 meter.

Stue
Ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Det er også registrert knirk i gulve enkelte steder og noe riper/hakk.

Pipe og ildsted: Boligen har vedovn plassert i stue med tilknytning til pipeløp i bygget. Pipen har pussede og malte overflater på synlige flater. Det ble ved befaring registrert mindre riss i overflaten på pipe. Eier har i ettertid opplyst at forholdet er utbedret ved overflatebehandling. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedringen. Pipe og ildsted fremstår ellers med normal brukspåvirkning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle taklamper i stuen
- Alt av vegghengte hyller og skap i stuen
- Taklampe på barnerom
- Skohylle og speil i gangen
- Pendellampe i gangen
- Taklampe på hovedsoverom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes med panelovner.
Elektriske varmekabler på baderom.
Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 697 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 4 763,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 4 321,73
TV- og internett avtale: 441,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 652 707,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 610 828,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Det gjennomføres vedlikeholdsarbeid i borettslaget hvor det settes inn nye lufteluker. For denne leiligheten er det planlagt at dette gjennomføres i februar 2026.

- Informasjon fra styret -

Det er for tiden arbeid med å etablere nye ventiler i de yttervegger som ikke har dette i dag. Dette gjelder for alle andeler i borettslaget. Samtidig er det vedtatt at alle malbare flater og balkonger i borettslagets skal males. Disse to tiltakene har samlet budsjett på kr 12 000 000 hvor kr 8 000 000 lånefinansieres.

Felleskostnadene for 2026 økes med 7 % fra og med 1. desember 2025. 4 % er knyttet opp mot pågående prosjekt og 3 % er den indeksregulerte økningen.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 172,-pr. 18.11.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207670014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 10 052 705,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208070045
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 18 832 092,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207670014
Restsaldo: 33 467,21
Kapitalkostnader: 211,34
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208070045
Restsaldo: 62 705,25
Kapitalkostnader: 393,6
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 20 660,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold i borettslaget er søknadspliktig og kan kun tillates etter godkjent søknad til styret.
Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe".

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91789505

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 653 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområdet på Grefsen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk i umiddelbar nærhet. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter.
Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslo's største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.11.1953.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger stemmer ikke helt overens da ved befaring var toalett inne på bad og i eldre tegninger var det separat.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Detaljregulering , Sykkelanlegg langs RV. 4 fra Årvoll skole til Sinsen
Saksnummer 2025/06789 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201904064
Status Under behandling
Statens vegvesen, Vegavdeling Oslo jobber med et gang- og sykkeltiltak langs Rv 4 fra Årvoll skole til Sinsen. Planprosjektet omfatter utvidelse av dagens gang- og sykkelveg til sykkelveg med fortau. Målet med gang- og sykkeltiltaket er å øke trafikksikkerheten og fremkommeligheten for gående og syklende på strekningen.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506789

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
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. 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. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506755

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

Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. 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. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506693

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status Under behandling
Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506790

Detaljregulering , Vitaminveien 1B
Saksnummer 2025/06912 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202017294
Status Under behandling
Ferd AS v. Vitaminveien 1B AS gjennomførte våren/ sommeren 2020 en arkitektkonkurranse for nytt kontorbygg på sin eiendom i Vitaminveien 1B på Storo. Oslo Works i samarbeid med Bollinger + Grohmann ble utropt som vinnere, og har senere bearbeidet vinnerprosjektet som grunnlag for å igangsette reguleringsarbeid. Hensikten med prosjektet/planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506912

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status Under behandling
GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å

anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506726

- Byggesaker -

Haraldsheimveien 4 - ombygging av inngangsparti og vestibyle - Haraldsheim Vandrerhjem
Saksnummer 2025/07517 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556170
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507517

Haraldsheimveien 4 - påbygg - Haraldsheim vandrerhjem
Saksnummer 2025/08127 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201112727
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508127

Lettvintveien - Kjelsåsveien - Lofthusveien - innstramming av kryss
Saksnummer 2025/22343 - Byggesak
Mottatt sak 28.11.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522343

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/79/34:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80620 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1950 - Dokumentnr: 2410 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:79 Bnr:5

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke Basis med Nordvik Ekstra Small kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Bekreftet kost. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport - Bekreftet kost. kr. 8 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. desember 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Åsensvingen 4B

Åsensvingen 4B

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km
Kuben videregående skole	6 min

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane	2 min
Muselunden	6 min
Fitness24Seven Storo	12 min
SATS Storo	14 min

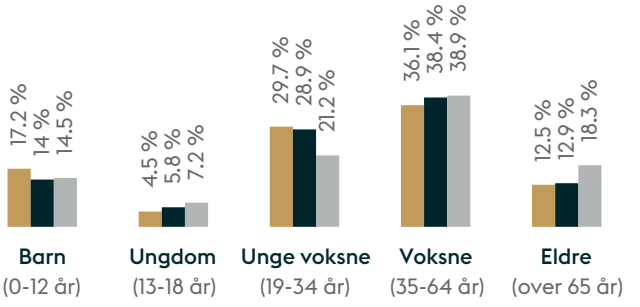
Offentlig transport

Grefsen stasjon Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje 12, 17, 18	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.5 km

Barnehager

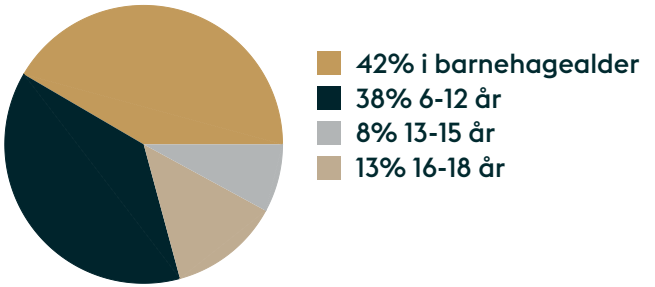
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (... 38 barn	2 min 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage ... 65 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordre Åsen	442	235
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



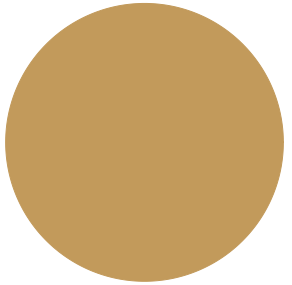
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Skeidbanen	2 min
Kiwi Grefsenveien	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



100% blokk



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
OSLO kommune
gnr. 79, bnr. 34
Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.11.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1282 **Referansenummer:** RH1901

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Grefsen, i et borettslag med lavblokkbebyggelse, interne grøntarealer og gangveier. Seksjonen ligger i 1. etasje og har planløsning med entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, bad og to soverom. Til leiligheten følger boder i felles lofts- og kjellerarealer. Borettslaget har felles vaskerom og etablerte uterarealer.

Tomten er felles for borettslaget og består av plen, beplantning, lekeplasser og interne adkomstveier. Parkering skjer etter borettslagets ordninger.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon log levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har vinduer i tre med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør og innglasset balkong i betong med skyvbare glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av eldre heltregulv, malte vegger og himlingsplater. Etasjeskiller antas å være av betongdekke. Leiligheten har vedovn og innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2008 med flislagte overflater, dusjløsning, servantinnredning, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av kobber med plastkappe, og avløp er av plast. Oppvarming skjer med panelovner og vedovn. Naturlig ventilasjon via ventiler. Varmtvannsbereder ca. 120 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer i felles oppgang. Det er brannvarsler og håndslokker i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for borettslaget og består av plen, beplantning, interne gangveier og lekeplasser. Boder er plassert i lofts- og kjellerareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

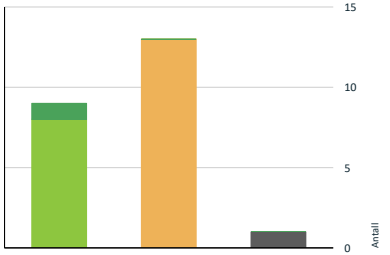
Tegninger stemmer ikke helt overens da ved befaring var toalett inne på bad og i eldre tegninger var det separat

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten blir brukt som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra 2022 og har malt utvendig og innvendig overflate.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør (dB30/B30). Balkongdør er malt trekonstruksjon med glassfelt.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset balkong av betong. Innglassingen består av skyvbare glassfelt, og rekkverket er utført i stål eller tilsvarende materiale. Dekket ser ut til og være behandlet med epoxy maling eller lignende

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av eldre heltregulv og laminatfliser, malte betongvegger og malt himling. Gulvoverflatene har stedvis hakk og merker som er typisk for gulv av denne typen og alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 9mm innenfor 2 meter.

Stue
Ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Det er også registrert knirk i gulve enkelte steder og noe riper/hakk

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

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





TG 2 Radon

Boligen er et område med moderat-lav radon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger anbefales å gjennomføres i vinterhalvåret.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn plassert i stue med tilknytning til pipeløp i bygget. Pipen har pussede og malte overflater på synlige flater. Det ble ved befaring registrert mindre riss i overflaten på pipe. Eier har i ettertid opplyst at forholdet er utbedret ved overflatebehandling. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedringen. Pipe og ildsted fremstår ellers med normal brukspåvirkning.

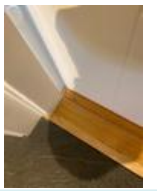
Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører montert i tilhørende karmer. Dørene har tradisjonell oppbygging med ramtre og fyllinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ved befaring registrert at en dør tok lett i karm. Eier har i ettertid opplyst at forholdet er justert, og det er oversendt video som viser at døren nå har fri gange. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedringen. Det kan forekomme noe knirk ved bruk.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med fliser. Himlingen er utført med himlingsplater. Eier har i etterkant av befaring opplyst at svertesopp i fuger i dusjsonen er fjernet. Eier har videre opplyst at silikonfuger i hjørner samt i overganger vegg/gulv og vegg/vegg er skiftet. Det er oversendt bilder og video som dokumentasjon på utført arbeid. Det er ikke foretatt ny befaring etter disse utbedringene.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i enkelte fliser på vegg i våtsonen, noe som indikerer hulrom under flislaget. Dette kan skyldes mangelfull heft eller bevegelse i underlaget over tid. Forhøyede fuktverdier ble målt ved overflatemåling rundt sluk og nederste flisrad på vegg i våtsonen. Dette kan ha sammenheng med at dusjen var benyttet samme dag.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i fliser kan over tid gi økt risiko for sprekkdannelser i fliser og fuger, spesielt ved videre belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Fliser med hullyd bør følges opp, og utbedring vurderes dersom det utvikler seg synlige skader. Fuktforhold i våtsonen bør følges opp videre.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt fra oppgraderingen i 2008 og har elektriske varmekabler. Sluket er plassert i dusjsonen. Fall mot sluk er målt til ca. 13–15 mm i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskel er målt til ca. 23 mm. Eier har i etterkant av befaring opplyst at silikonfuger i overganger vegg/gulv er skiftet, og har oversendt bilder og video som dokumentasjon på utført arbeid. Det er ikke foretatt ny befaring etter dette.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert at høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel er mindre enn anbefalt 25 mm. Fallforholdene vurderes ikke å sikre tilstrekkelig avrenning for hele våtrommet, og det er dermed mulighet for at vann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk. Videre er det registrert bom i enkelte gulvfliser, noe som indikerer hulrom under flislaget. Dette kan skyldes mangelfull heft eller bevegelse i underlaget over tid.

Eier har opplyst at silikonfuger i overgang vegg/gulv er skiftet etter befaring. Dette er ikke kontrollert ved ny befaring.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Redusert høydeforskjell og begrensede fallforhold kan gi økt risiko for vannansamling og vannutbredelse ved lekkasje. Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser i fliser og fuger, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Fliser med hullyd bør følges opp, og utbedring vurderes dersom det utvikler seg synlige skader. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold, slukplassering og tettesjikt vurderes samlet for å oppnå løsning i tråd med dagens anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk plassert i dusjsonen. Rundt sluket er det lagt banemembran, og det er i tillegg påført smøremembran over denne i forbindelse med oppgraderingen i 2008. Banemembranens alder er ukjent. Tettesjiktet består dermed av to membranlag. Det ble foretatt fuktsøk med forhøyede verdier.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjiktets alder innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert både banemembran og smøremembran rundt sluket, noe som vurderes som en risikokonstruksjon siden flere membranlag kan gi vannvandring mellom lagene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av overgang mot sluk og klem ring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kombinasjonen av flere membranlag og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om tettesjiktets funksjon over tid. Tettesjiktet bør følges opp jevnlig, og forholdet anbefales vurdert i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Full kontroll av membran og sluk krever åpning av konstruksjonen.







ETASJE > BAD

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG RØD Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da vegger er av betong og våt sone grenser til nabo

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fronter har skader og slitasje samt noen få steder svulmet opp fra vann/fukt belastning

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Av fronter og belistning

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventlator uten kullfilter med omløp

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kullfilter bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Med tilluft fra vindusventiler og veggventiler i noen rom.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes med panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er tilkoblet stikkontakt

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

tilkobling skal være fast tilkobling



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i felles oppgang utført med automatsikringer

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.
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent ikke i vårt eierskap
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Sende fra styreleder

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 ikke i vårt eierskap

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 På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er observert 1 brannvarsler. 1 pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

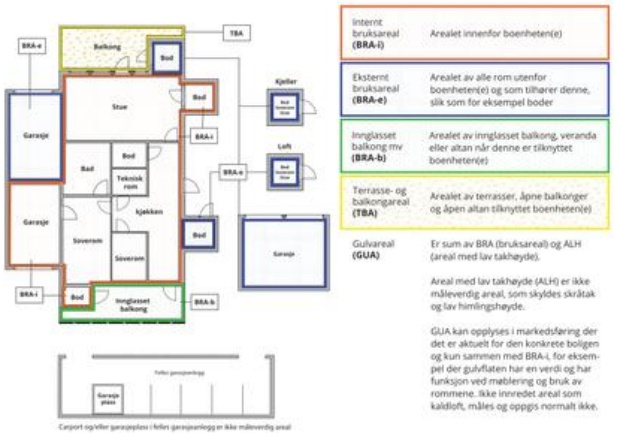
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	68		7	75	
Kjeller		9		9	
Loft		9		9	
SUM	**68**	**18**	**7**		
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt overens da ved befaring var toalett inne på bad og i eldre tegninger var det separat

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	34		0	15642.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsensvingen 4B

Hjemmelshaver
Nordre Åsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948225425			Ystgaard Helene Mehre, Skjeggenes Stian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
60

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Grefsen, med interne grøntområder og lekeplasser som er felles for borettslaget. Området består hovedsakelig av lavblokker og gangveier uten gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. I nærområdet finnes flere større friområder, blant annet Muselunden, samt tur - og rekreasjonstraseer som gir forbindelse mot både Lillomarka og Nordmarka. Området tilbyr gode muligheter for uteaktiviteter hele året.

Kollektivdekningen er omfattende, med buss-, trikk-, T-bane- og togforbindelser innen gåavstand. Det er også kort vei til handel og servicetilbud på Storo og i Nydalen.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen skjer via interne, asfalterte gang- og kjøreveier innenfor borettslagets område. Det er opparbeidet gangvei frem til felles inngangsparti og trapperom. Området er skiltet av borettslaget ved fellesvisninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en felles eiet eiendom for borettslaget og består av opparbeidede grøntarealer, lekeplasser og interne gangveier. Arealene er i hovedsak plen, beplantning og trær, samt enkelte sitteplasser og oppholdsflater. Det er etablert adkomstveier og parkeringsarealer på borettslagets grunn. Uteområdene driftes og vedlikeholdes av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Åsensvingen 4B , 0488 OSLO
Gnr 79 - Bnr 34
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RH1901

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ystgaard, Helene Mehre	9578-5999-4-2336214	2025-11-18 13:16:58
Skjeggenes, Stian	9578-5995-4-2188669	2025-11-17 20:26:13

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
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
36-0446/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsensvingen 4B, 0488 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Helene Mehre Ystgaard, Stian Skjeggenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91789505
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt opp overskap over vasken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer og balkongdører ble byttet i alle enheter i borettslaget av Selvaag. For denne leiligheten ble det byttet i januar 2023.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Beskriv: Skjevhet i gulv i leiligheten grunnet boligens alder.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? Arealoppmåling ble utført ved forrige salg, og stod dermed i salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2021

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?

Ja

Beskriv: Pågående arbeid i borettslaget om å sette inn ventilasjonsluker i alle leiligheter.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0446/25

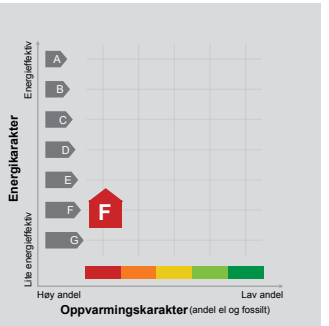
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skjeggenes, Stian	**2025-11-17**	**Ystgaard, Helene Mehre**	**2025-11-18**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Skjeggenes, Stian		bankID Ystgaard, Helene Mehre	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsensvingen 4B
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80198922
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-191354
Dato	19.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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
Åsensvingen 4B	80198922	H0102	0	0	60

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	69 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	166 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	164,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.11.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	146,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	215,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 918 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	230,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 209 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	230,69 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 918 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	13 553 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 364 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 918 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	87,5 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0446/25 . Vår ref.: 0042-1-152 Dato: 18.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948225425
Andelseier:	Skjeggenes, Stian
Medeier:	Ystgaard, Helene Mehre
Leilighetsnummer:	152
Adresse:	Åsensvingen 4 B, 0488 OSLO
Andelsnummer:	60
Gnr.	79
Bnr.	34

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det er vedtatt å øke felleskostandene med 7 % fra 01.12.25. Styret planlegger utbedring av ventilasjon samt maling av balkonger i løpet av 2025. I den forbindelse er det besluttet å ta opp et lån på kr 8 000 000. Låneopptaket er ikke gjennomført, men vil ved utbetaling medføre en økning i fellesgjeld. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Ønske om å leie/si opp parkeringsplass i borettslaget gjøres skriftlig til styret. Garasjeplasser kan leies etter ventelister i garasjelag tilknyttet borettslaget. Parkeringsplassen må sies opp separat til styret ved salg av boligen. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Dyrehold kan tillates etter godkjent søknad til styret. Det vises også til https://vibbo.no/nordre-asen/om Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207670014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	10 052 705,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208070045
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	18 832 092,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 480,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV- og internett avtale	441,00	
Felleskostnader	4 039,00	4 321,73 fra 01.12.2025

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 006,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 638,-
Annen formue:	20 660,-
Gjeld:	98 280,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207670014
Restsaldo:	33 467,21
Kapitalkostnader:	211,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208070045
Restsaldo:	62 705,25
Kapitalkostnader:	393,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 172,46,-, 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 Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Carl Fredrik Frog Arntzen, e-post: nordreasen@styrerommet.no

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

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

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

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

V E D T A T T P Å

G E N E R A L F O R S A M L I N G 09.05.2023

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

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

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

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

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

1. Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

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

1.6. Utgangsdører skal være låst hele døgnet.

1.7. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

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

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

2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Renhold og søppel.

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

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

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

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

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

3.6. Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom beboere i oppgangen.

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

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

4. Overlating av bruk.

4.1. Overlating av bruk skal godkjennes av styret.

4.2. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

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

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

5. Blokktillitsvalgt.

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

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

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

6. Diverse.

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

6.2. Privat beplanting må forelegges styret til eventuell godkjenning.

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 236.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS
Forslaget ble vedtatt

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **88**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Stian Mevik m/flere

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

*Hvem fremmet saken - Forslagsstillerne er som følger:

- HARTOLD, Knut:Kjelsåsveien 5B
- DAHL, Marte: Åsensvingen 5B
- HEDDELAND, Eirin; Åsesvingen 3C
- BICANIC, Josip: Åsensvingen 7C
- JENSEN, Torunn H. : Kjelsåsveien 3B
- OPDAHL, Fredrik: Åsensvingen 6A
- STEFFENSEN, Jørgen: Kjelsåsveien 4C
- MYHRE, Karin: Åsensvingen 7B
- FJELLER, Jan: Kjelsåsveien 4C
- BJERKE, Sissel: Kjelsåsveien 6C
- HJELMBERG, Matteus: Åsensvingen 9A
- STEEN, Irene: Åsensvingen 9A
- OROSZKO, Britt: Åsensvingen 5B
- BROVOLD, Torill: Kjelsåsveien 6B
- NORDBØ, Jonas Selvik: Kjelsåsveien 1A
- RØYSEM, Øyvind: Åsensvingen 5A
- BAKKE, Aud: Kjelsåsveien 2A
- BICANIC, Adam: Åsensvingen 1C
- HAUGEN, Thomas/HARLYNG, Mia: Kjelsåsveien 4A
- SANDE, Ola: Åsensvingen 5C
- ØSTBY, Kjersti: Åsensvingen 9B
- AGOVIC, Amina: Kjelsåsveien 1B
- CARLSEN, Kjersti E.: Åsensvingen 4B
- VIKENE, Solveig: Åsensvingen 5A
- BRENNA, Anne Marie: Åsensvingen 4A
- RØYTUN, Jorunn: Kjelsåsveien 4C

- SOLBERG, Sue Anita: Kjelsåsveien 1A
- KOWKABI, Ali: Åsensvingen 4C
- STORMO, May-Lill: Åsensvingen 3C
- DOMBESTEIN, Arne: Kjelsåsveien 6B
- BERG, Inger: Åsensvingen 9A
- STENSAKER, Vera: Kjelsåsveien 3A
- STEEL, Callum: Åsensvingen 4A
- SOLEGLAD, Mari: Åsensvingen 7A
- SYPRIANSEN, Evy: Kjelsåsveien 6A
- WINGAR, Anne Cecilie Zwilgmeyer/KARLSEN, Petter: Åsensvingen 4B
- MANNSÅKER, Grethe: Åsensvingen 3A
- ERIKSEN, Ivar: Åsensvingen 9C
- TANUM, Henrik/SÆTERDAL. June: Kjelsåsveien 1A
- WESTAD, Stein og Helen: Kjelsåsveien 4B
- BJØRNSTAD, Tom: Åsensvingen 4B
- ØYSLEBØ, Bjørnar Soleglad: Åsensvingen 7A
- ØKSETER, Cecilie: Åsensvingen 9B
- ARNESEN, Sandra: Kjelsåsveien 4A
- RANDAR, Jørgen: Åsensvingen 3C

Styrets innstilling
Styret avviser forslaget.

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

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

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

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

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

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

Forslaget falt

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

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/
Møteleder

Meike Joester /s/
Protokollvitne

Wolfgang Leister /s/
Protokollvitne

OBOS Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 42

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag

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

Generalforsamlingen avholdes mandag 28. april kl 18:00 på Haraldsheim.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall i generalforsamlingen tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag
mandag 28. april 2025 kl. 18:00 på Haraldsheim

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsberetning og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Valgkomité

4. INNKOMNE FORSLAG
Det er ingen forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av to styremedlemmer for 2 år
- **B)** Valg av fire varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av et delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **D)** Valg av valgkomité for 1 år
- **E)** Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 10. april 2024
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen Reneé Kristin Brudevold Marie Nagel Aldrin

Stian William Lund Jakobsen Ingvild Nesting

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Reneé Kristin Brudevold	Sinsenveien 61
Styremedlem	Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3A
Styremedlem	Stian William Lund Jakobsen	Åsensvingen 5A
Styremedlem	Ingvild Nesting	Kjelsåsveien 5C
Varamedlem	Eva-Lill Wøien	Kjelsåsveien 6C
Varamedlem	Tommy Christopher Holtan	Kjelsåsveien 4B
Varamedlem	Leonardo Cancilleri	Åsensvingen 3C
Varamedlem	Kjersti Signe Hovland	Åsensvingen 3C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stian William Lund Jakobsen	Åsensvingen 5A
Varadelegert	
Ingvild Nesting	Kjelsåsveien 5C

Valgkomiteen

Vibeke Billing	Åsensvingen 2B
Wolfgang Leister	Kjelsåsveien 4B
Erlend Malme	Åsensvingen 6B
Daniel Ruben Pinchasik	Åsensvingen 4A

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post nordreasen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Borettslagets gårds- og bruksnummer er 79-31,32,34,35,36,83

Første innflytting skjedde i 1951. 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.

Nordre Åsen Borettslag har siden 1. september 2016 hatt én ansatt i 100 % stilling som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2024/25

Det har i likhet som forrige styreperiode vært et omfattende styreår med svært mange henvendelser til styret. Det er mange ønsker og behov blant borettslagets andelseiere og styrets utfordring blir å ivareta borettslagets felles interesser på best mulig måte.

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt faste månedlige styremøter (med unntak av juli). Mellom styremøtene har det vært tett dialog mellom styrets medlemmer og det har vært en rekke arbeidsmøter på styrerommet. Styret har en svært aktiv Whatsapps-gruppe hvor mindre saker styrebehandles. Det er et godt samarbeid mellom styrets medlemmer.

Styret benytter Vibbo som styrets offisielle kommunikasjonskanal. Her legges det ut forløpende informasjon om borettslagets aktivitet. I hele borettslaget er det nå 89 % som kan nås via Vibbo.

Vedlikehold i borettslaget
Styret jobber med å få kartlagt hvilke vedlikeholdsoppgaver som borettslaget står foran og ikke minst i hvilken rekkefølge de skal utføres etter. En slik oversikt kan ikke følges til punkt og prikke da det kan forekomme akutt vedlikeholdsbehov samt at disse oppgavene må harmonere med borettslagets økonomi og nivå på felleskostnader og fellesgjeld.

Rehabilitering av vaskeribygget
Utvendig rehabilitering av vaskeribygget i Åsensvingen 2 ble påbegynt høsten 2024. På nyåret var takrehabiliteringen ferdig og i skrivende stund pågår utvendig maling av bygget.

Bytte av leilighetsdører
De gjenværende gamle inngangsdørene ble byttet i løpet av fjoråret.

Borettslagets ventilasjonssituasjon
Det er avholdt mange styremøter og arbeidsmøter rundt dette temaet som er svært komplisert og omfattende. Det er i tillegg avholdt flere eksterne møter med ulike leverandører for å få innspill til hva som er det reelle behovet og hva som er den mest hensiktsmessige løsningen for hele borettslaget økonomisk og for den enkelte beboer.

Tilsyn fra Oslo kommune Brann og redningsetaten
Hele borettslaget hadde tilsyn vinteren 2024 av samtlige piper og pipeløp. Noen små avvik er oppdaget i fellesområdene og i enkelte andeler. I fellesområdene utbedres disse avvikene i 2025, men i den enkelte andel er det selv den enkelte andelseier som er ansvarlig for å utbedre eventuelle avvik.

Skifte av røykdetektorer
Et pågående prosjekt startet opp høsten 2024 med utskifting av de gamle røykdetektorene i leiligheter Arbeidet fortsetter medio 2025/2026 ut ifra behov.

Reforhandling av renholdsavtale
Renholdsavtalen borettslaget har med Absolutt Rent AS er reforhandlet med bedre betingelser og en mer detaljert renholdsplan igjennom året.

Markiser – ny felles standard
Styret har som ledd i et mål om et mer enhetlig utseende i borettslaget, utarbeidet en ny felles fargestandard for markiser og markiseduker.

Rens og renhold av takrenner
Takrenner er renset i flere av blokkene som er mest utsatt for nedfall fra trær.

Oppgradering av lekeplass ved Åsensvingen
Nytt dekke under sklie samt rundtstokker og ny sand under huskestativ. Remontert to vippeleker som er gjenbrukt fra felles lekeplass.

Oppdatering VIBBO
Mange av temaene på VIBBO er i denne styreperioden blitt oppdaterte. Dette vil være et fortløpende arbeid også fremover.

Reklamasjonssaker etter vindusutskifting i 2023
Dette utføres av Selvaag Prosjekt forløpende. De andelseiere som har meldt inn reklamasjoner blir kontaktet av Selvaag i forkant.

Soilrør/avløpsrør
Det er utarbeidet en tilstandsvurdering fra Arnkvern Miljø & Renovasjon AS i 2025 på soilrør/avløpsrør. Dette etter bestilling fra styret og styret vil arbeide videre med å få en tilstandsvurdering også på vannrør/stigerør.

Skadedyrbekjempelse
I en av blokkene ble det høsten 2024 gjennomført skadedyrbekjempelse via Norsk hussoppforskring/Rentokil.

Antall besvarte henvendelser i gjeldene styreperiode
I gjeldende styreperiode har styret besvart 1662 eposthenvendelser, i snitt 4,79 eposter per dag.
I tillegg har vi alle henvendelser på besvart over 350 henvendelser på VIBBO, samt en god del henvendelser per telefon.

Sommerfest
I august arrangerte velferdskomiteen arrangerte sommerfest i borettslaget. Det var et godt oppmøte og vi er alle enige om at det var et svært vellykket arrangement. En takk rettes til velferdskomiteen.

Årlig juletur med buss
Den tradisjonelle bussturen til Strømstad ble gjennomført 1. desember med et godt oppmøte.

Julegrantenning
Som tidligere år ble det også gjennomført julegrantenning i borettslaget med en stort oppmøte. Nordre Aker Janitar bidro også denne gang til å skape god førjulsstemning.

Dette arrangementet ble arrangert av borettslagets velferdskomité. Styret vil rette en stor takk til komiteen for det arbeidet de har lagt ned i perioden for alle i borettslaget.

Det henvises for øvrig til Vibbo for flere nyheter om styrets aktivitet i siste styreperiode da styret her oppdaterer forløpende om små og store nyheter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

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 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Det er de månedlige innbetalinger av felleskostnader fra borettslagets andelseiere som er borettslagets inntekter. I fjor utgjorde de kr 15 952 930. Borettslagets øvrige inntekter utgjorde kr 206 153 (se for øvrig note 2 og 3 i resultatregnskapet).

Kostnader
Totalt utgjorde borettslagets driftskostnader for 2024 kr 13 040 017. De største postene for borettslaget var kommunale avgifter til Oslo kommune. De utgjorde 23 % av de totale driftskostnadene.

Drift og vedlikehold
Under er en oppstilling over de større vedlikeholdstiltakene som ble utført i borettslaget i fjor.

Leverandør	Tekst	Beløp
Viken Montasje AS	Takrehabilitering vaskeribygg	316 316,-
Storo Elektro AS	Bytte av branndetektorer leilighet	625 000,-
Tradisjonell Bygg Håndverk AS	Bytte av gamle leilighetsdører	300 318,-
Øvrig drift og vedlikehold	Diverse vedlikehold av borettslaget	1 652 834,-
Totalt drift og vedlikehold Nordre Åsen Borettslag 2024		**2 894 468,-**

Bygningsforsikringen borettslaget har i Gjensidige kostet borettslaget kr 1 216 347. Derimot mottok borettslaget kundeutbytte fra Gjensidige så den totale kostnaden var:

Bygningsforsikring Gjensidige	Beløp
Polise for 2024	1 216 317,-
Kundeutbytte for 2024	-112 441,-
Total faktisk kostnad bygningsforsikring	**1 103 876,-**

Andre driftskostnader
Andre driftskostnader utgjorde kr 1 927 596 hvor den største posten er renhold av borettslagets fellesområder som utgjør 49 % av dette. Se for øvrig note 10 i resultatregnskapet for borettslagets øvrige driftskostnader

Styrehonorar
Borettslaget har ekstern styreleder og styreleders honorar er kostnadsført som *andre honorarer (se tabell under).*

I fjorårets budsjett var det foreslått totalt kr 700 000 i styrehonorar, inkludert ekstern styreleders honorar pålydende kr 300 000. (ref valg gjort i generalforsamlingen i fjor) samt at for det øvrige styret ble det budsjettert med kr 400 000.

Fjorårets generalforsamling vedtok derimot at det øvrige styret skulle honoreres med kr 500 000. Det betyr at det er kostnadsført kr 500 000 i styrehonorar, mens i budsjettet for 2024 står kr 700 000. Styret vil fremme samme forslag til styrehonorar som generalforsamlingen godkjente i fjor.

I resultatregnskapet under *andre honorarer* er det kostnadsført kr 339 304 (se under):

Konto for andre honorarer for 2024	Beløp
Ekstern styreleder for 2024	299 304,-
Valgkomitéhonorar for 2023 (dette ble først utbetalt i fjor)	20 000,-
Valgkomitéhonorar for 2024	20 000,-
Total kostnadsført Andre honorarer for 2024	**339 304,-**

Miljøkonto
Da Nordre Åsen Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag så har borettslaget en egen miljøbankkonto i OBOS-banken. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Tilskuddsmidlene blir fordelt av OBOS mellom de tilknyttede borettslagene basert på antall boliger i det enkelte borettslag 1. juli hvert år og pengene blir overført den enkeltes miljøkonto innen 1. september hvert år.

Saldo på borettslagets miljøkonto er per 31.12.24 kr 568 427.

Borettslagets lån i Obos Banken
Borettslaget har to annuitetslån i henholdsvis OBOS Boligkreditt og OBOS-Banken. Disse to lånene var på til sammen kr 29 419 604 ved utgangen av 2024. Se for øvrig note 15 for ytterligere opplysninger om disse.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført til borettslagets 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.

Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISPONIBLE MIDLER PR 01.01		**4 472 805**	**2 379 121**
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER			
Årets resultat (se resultatregnskapet)		1 731 474	-7 270 008
Tilbakeføring av avskrivning	*14*	15 025	18 730
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån		-602 877	-644 802
Innskudd øremerket bankkonto		-18 300	-10 235
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		**1 125 323**	**2 093 685**
C. DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.		**5 598 128**	**4 472 806**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 547 351	5 328 500
Kortsiktig gjeld	-949 223	
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	**5 598 128**	**4 472 806**

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	*Regnskap 2024*	*Regnskap 2023*	*Budsjett 2024*	*Budsjett 2025*
DRIFTSINNTEKTER;					
Innkrevde felleskostnader	*2*	15 952 930	14 080 541	15 955 755	16 144 000
Andre inntekter	*3*	206 153	39 551	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 159 083**	**14 120 092**	**16 005 776**	**16 194 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	*4*	-775 046	-708 263	-762 000	-762 000
Styrehonorar	*5*	-500 000	-670 449	-700 000	-500 000
Avskrivninger	*14*	-15 025	-18 730	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	*6*	-17 125	-17 125	-18 000	-19 000
Andre honorarer		-339 304	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-350 880	-333 220	-354 000	-372 000
Konsulenthonorar	*7*	-171 987	-36 451	-100 000	-100 000
Kontingenter		-62 600	-62 600	-62 600	-63 000
Drift og vedlikehold	*8*	-2 894 468	-10 937 387	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 216 347	-1 048 126	-1 153 000	-1 384 000
Kommunale avgifter	*9*	-3 062 949	-2 713 325	-3 016 000	-3 414 000
Energi/fyring		-176 734	-178 667	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 529 955	-1 588 130	-1 680 000	-1 747 000
Andre driftskostnader	*10*	-1 927 596	-1 762 447	-1 650 000	-1 650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 040 017**	**-20 094 920**	**-13 834 600**	**-14 350 000**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Finansinntekter	*11*	300 743	66 825	75 000	75 000
Finanskostnader	*12*	-1 688 335	-1 362 006	-1 722 500	-1 655 000
RESULTAT FINANSINNTEKTER/KOST.		**-1 387 592**	**-1 295 181**	**-1 647 500**	**-1 580 000**
ÅRSRESULTAT		**1 731 474**	**-7 270 008**	**523 655**	**264 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 731 474	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-7 270 008		

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

BALANSE

EIENDELER

	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	*13*	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	*14*	9 436	24 461
Miljøkonto, øremerket		568 427	483 215
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 374 633**	**53 304 446**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		392 430	382 489
Andre kortsiktige fordringer	*15*	35 280	47 040
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 386	11 324
Driftskonto OBOS-banken		873 883	1 803 331
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 913	35 060
Sparekonto OBOS-banken		5 186 874	3 037 672
SUM OMLØPSMIDLER		**6 547 351**	**5 328 500**
SUM EIENDELER		**59 921 983**	**58 632 946**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 x 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		28 052 351	26 320 876
SUM EGENKAPITAL		**28 083 651**	**26 352 176**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	*16*	29 419 604	30 022 481
Borettsinnskudd	*17*	931 300	931 300
Avsetning bomiljøtiltak	*18*	538 206	471 294
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 889 110**	**31 425 075**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		794 157	517 937
Skyldig offentlige avgifter	*19*	65 919	64 634
Påløpte renter		9 139	145 916
Påløpte avdrag		0	51 567
Annen kortsiktig gjeld	*20*	80 008	75 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		**949 223**	**855 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 921 983**	**58 632 946**
Pantstillelse	*20*	60 034 400	60 034 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12. mars 2025
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/ Marie Nagel Aldrin /s/

Reneé Kristin Brudevold /s/

Stian William Lund Jakobsen /s/ Ingvild Nesting /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 verdi- fallet 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.

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

NOTE 2:
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 955 272
Kabel-TV	1 531 378
Parkeringsleie	404 633
Leie	104 220
Frysebokser	47 400
Lokaler	30 600
Eiendomsskatt	18 408
Garasjeleie Brl	13 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 105 771**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-86 160
Felleskostnader	-45 944
Garasjeleie Brl	-13 860
TV- og internettavtale	-4 877
Forretningslokale	-2 000
SUM INNKREVDE FELLEKOSTNADER	**15 952 930**

NOTE 3:
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	135 586
Garasjer	16 410
Nøkler	5 803
Uidentifisert	10 850
Utleie korttidsparkering	37 504
SUM ANDRE INNTEKTER	**206 153**

NOTE 4:
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-500 065
Påløpte feriepenger	-60 008
Arbeidsgiveravgift	-198 974
Pensjonskostnader innskudd	-11 850
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-1 649
SUM PERSONALKOSTNADER	**-775 046**

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

NOTE 5:
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 805, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6:
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

NOTE 7:
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-108 141
OBOS Prosjekt AS	-28 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 779
Andre konsulenthonorarer, Fornebu Forvaltning	-18 750
Andre konsulenthonorarer, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-12 231
SUM KONSULENTHONORAR	**-171 987**

NOTE 8:

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Selvaag Prosjekt AS	-202 170
Viken Montasje AS	-316 316
Oslo Låsservice AS	-4 031
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-522 518**
Drift/vedlikehold bygninger	-833 423
Drift/vedlikehold VVS	-273 541
Drift/vedlikehold elektro	-629 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-235 266
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-211 077
Egenandel forsikring	-48 846
Kostnader dugnader	-307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 894 468**

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

NOTE 9:

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-18 431
Vann- og avløpsavgift	-2 007 010
Feieavgift	-51 136
Renovasjonsavgift	-986 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 062 949**

NOTE 10:

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-8 600
Container	-192 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 662
Diverse leiekostnader/leasing	-299 963
Verktøy og redskaper	-24 918
Driftsmateriell	-26 220
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-1 463
Renhold ved firmaer	-952 721
Snørydding	-68 250
Andre fremmede tjenester	-109 177
Kontor- og datarekvisita	-24 649
Trykksaker	-95
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 805
Andre kontorkostnader	-4 894
Telefon, annet	-17 210
Porto	-1 150
Drivstoff biler, maskiner osv.	-41 474
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 524
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-58 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 927 596**

NOTE 11:

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 203
Kundeutbytte fra Gjensidige	112 441
SUM FINANSINNTEKTER	**300 743**

NOTE 12:

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-595 265
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 093 814
Renter på leverandørgjeld	-256
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 688 335**

NOTE 13:

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	12 544 600
Oppskrevet 1972	4 185 588
Tilgang 1997	33 936 707
SUM BYGNINGER	**50 666 895**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gårdsnummer 79/bruksnummer 31 m. flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr 406.

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

NOTE 14:

VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykksvasker		
Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	
		1
Kamera		
Tilgang 2000	0	
Tilgang 2006	19 715	
Avskrevet tidligere	-19 714	
		0
Strykemaskin		
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet tidligere	-35 851	
Avskrevet i år	-11 321	
		9 434
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	22 225	
Avskrevet tidligere	-18 521	
Avskrevet i år	-3 704	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 436**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 025**

NOTE 15:

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente	-12 003 037	
Rentesats pr 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år		
Opprinnelig 2018		
Nedbetalt tidligere	1 561 427	
Nedbetalt i år	206 030	
		-10 235 580
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesats pr 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Økning i år	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	419 129	
Nedbetalt i år	396 847	
		-19 184 024
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 419 604**

NOTE 16:

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

AIRWALLET, betalt 5 års abonnement	47 040
AIRWALLET, kostnadsført 2024	-11 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 280**

NOTE 17:

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1951	-941 500
Korrigert innskudd 2013	3 100
Korrigert innskudd 2014	10 500
Øket 1985	-3 400
SUM BORETTSINNSKUD	**-931 500**

NOTE 18:

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-538 206
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-538 206**

NOTE 19:

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-35 913
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 006
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-65 919**

NOTE 20:
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-60 008
Honorar valgkomité 2023	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-80 008**

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

Borettsinnskudd	931 300
Pantelån	29 491 604
TOTALT	**30 350 904**
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.24 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	50 666 895
Tomt	2 129 874
TOTALT	**52 796 769**

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

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

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

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98,

eller e-post forskring@obos.no

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering i Nordre Åsen Borettslag i perioden 1990 – 2024

Årstall	Type vedlikehold/rehabilitering
2024	Takrehabilitering vaskeribygg
2022/2023	Total vindusrehabilitering i borettslaget
2022/2023	Bytte av oppgangsdører
2021	Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene.
2018	Piperehabilitering og nye ståldører

2015	Utskifting av lysarmaturer, drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
2014	Startet drenering av blokkene og skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.
2013	Utbedret piper i Kjelsåsveien 1 og vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
2011	Ny støtsand på lekeplass
2010	Nytt låssystem
2008	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsveien 2-4-6-8
2007	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og verandadører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn branndører i alle O.L. rom
2003/04	Montering brannvarsler. Alle blokker fikk montert brannvarsler i kjeller, loft, oppganger samt i alle leiligheter
2000	Oppgradering av fellesanlegg for kabel-tv
1994	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen. Beboerne fikk tilbud om innglassing av verandaene.
1990	Rehabilitering av elektrisk anlegg

0042 Nordre Åsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås (ikke på valg):

Navn: Carl Fredrik Arntzen
Adresse: Åsveien 18 D, 1369 Stabekk
E-postadresse: cfa@fornebuforvaltning.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stian William Lund Jakobsen
Adresse: Åsensvingen 5 A
E-postadresse: stian.lund.jakobsen@gmail.com

Navn: Ingvild Nesting
Adresse: Kjelsåsveien 5 C
E-postadresse: ingvild.nesting@yahoo.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kjersti Hovland
Adresse: Åsensvingen 3 C
E-postadresse: kjersti.s.hovland@gmail.com

Navn: Angelo di Leo
Adresse: Kjelsåsveien 3 B
E-postadresse: angelo.dileo@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Edward Corneliussen
Adresse: Åsensvingen 2B
E-postadresse: e.a.corneliussen1@gmail.com...

2. Navn: Markus André Kristiansen
Adresse: Kjelsåsveien 2C
E-postadresse: markursk@hotmail.com

3. Navn: Tommy Holtan
Adresse: Kjelsåsveien 4 B
E-postadresse: Tommych@live.no

4. Navn: Leonardo Cancilleri
Adresse: Åsensvingen 3 C
E-postadresse: leocan7511@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen
Adresse: Åsensvingen 5 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingvild Nesting
Adresse: Åsensvingen 5 C

E. Som valgkomité foreslås:

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

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

Navn: Marie Nagel Aldrin
Adresse: Åsensvingen 3 A
E-postadresse: marienagelaldrin@gmail.com

Navn: .....

Navn: .....

Valgkomitéen ønsker gjerne to medlemmer til i valgkomitéen, dvs. totalt fem medlemmer.
Beboere oppfordres til å melde seg under generalforsamlingen for å bli valgt inn i valgkomitéen.

BESKYTTET

F. Som velferdskomité foreslås:

Navn: Linda Reinholdtsen	Adresse: Kjelsåsveien 1 B
Navn: Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd	Adresse: Åsensvingen 6 B
Navn: Leonardo Cancilleri	Adresse: Åsensvingen 3 C
Navn: Angelo di Leo	Adresse: Kjelsåsveien 3B

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

Dato 2. .april .2025 I valgkomitéen for Nordre Åsen Borettslag

Vibeke Billing
Vibeke Billing (Apr 2, 2025 20:02 GMT+2)

Erlend Malme
Erlend Malme (Apr 2, 2025 18:24 GMT+2)

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING
I NORDRE ÅSEN BORETTSLAG 28. APRIL 2025

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamlingen

Borettslagets navn: **Nordre Åsen Borettslag**

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

Vedtekter

for Nordre Åsen Borettslag org nr 948 225 425

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og tilhørende rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag

---

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Haraldsheim

Til stede: 62 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 65 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Carl Fredrik Arntzen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.
Vedtak: Valgt

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble Wolfgang Leister foreslått.
Vedtak: Godkjent

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent med overveldende flertall

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

3. Godtgjørelser

A Styret
Styrehonorar til det sittende styret (utover ekstern styreleder) ble foreslått satt til kr 500 000.

Vedtak: Vedtatt

B Valgkomité
Honorar til den sittende valgkomitéen ble foreslått satt til kr 20 000
Vedtak: Vedtatt

C *Velferdskomité
Honorar til den sittende velferdskomitéen ble foreslått satt til kr 20 000
Vedtak: Vedtatt

**Honorar til velferdskomitéen var uteglemt i innkallingen, men generalforsamlingen godtok enstemmig at saken ble behandlet*

---

4. Innkomne forslag
Det er ingen forslag til behandling

5.Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Kjersti Hovland foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Angelo di Leo foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Edward Corneliussen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Markus André Kristiansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tommy Holtan foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Eva-Lill Wøien foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Stian William Lund Jakobsen
Varadelegert Ingvild Nesting

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Wolfgang Leister, Vibeke Billing, Marie Nagel Aldrin, Knut Hartold

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter i velferdskomitéen for 1 år, ble foreslått Linda Reinholdtsen, Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd, Leonardo Cancilleri, Angelo di Leo

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.45. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Carl Fredrik Arntzen

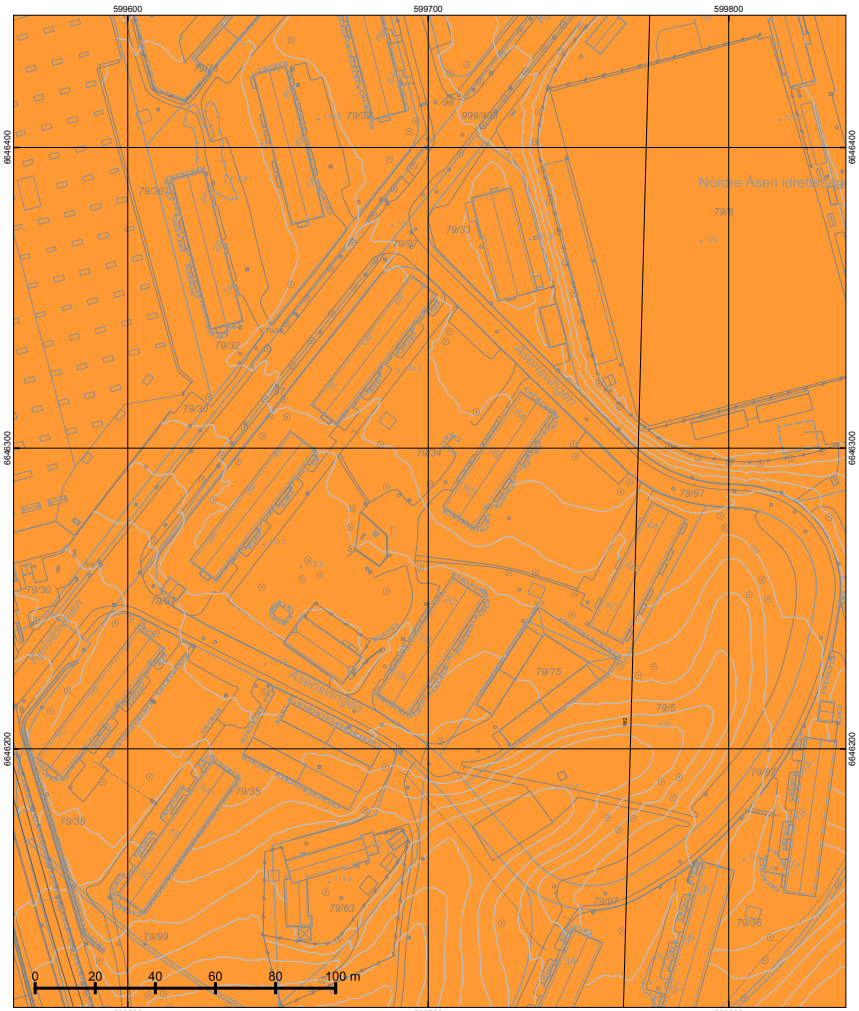
Fører av protokollen
Navn: Line Hovland

Protokollvitne
Navn: Wolfgang Leister

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Carl Fredrik Arntzen	2024-2026
Styremedlem	Stian William Lund Jakobsen	2024-2026
Styremedlem	Ingvild Nesting	2024-2026
Styremedlem	Kjersti Hovland	2025-2027
Styremedlem	Angelo di Leo	2025-2027

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

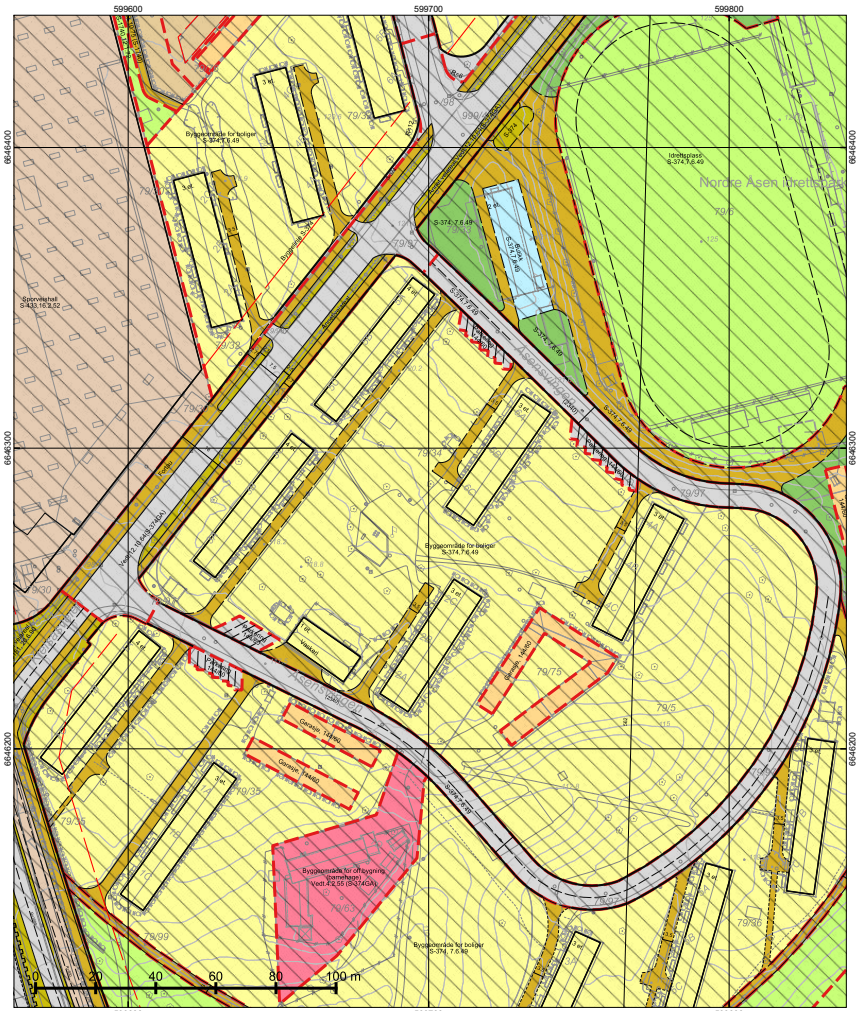
Reguleringskart

– 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: 149950/ 86522526
Deres ref.:
Adresse: Åsensvingen 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/34

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: 18.11.2025
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.

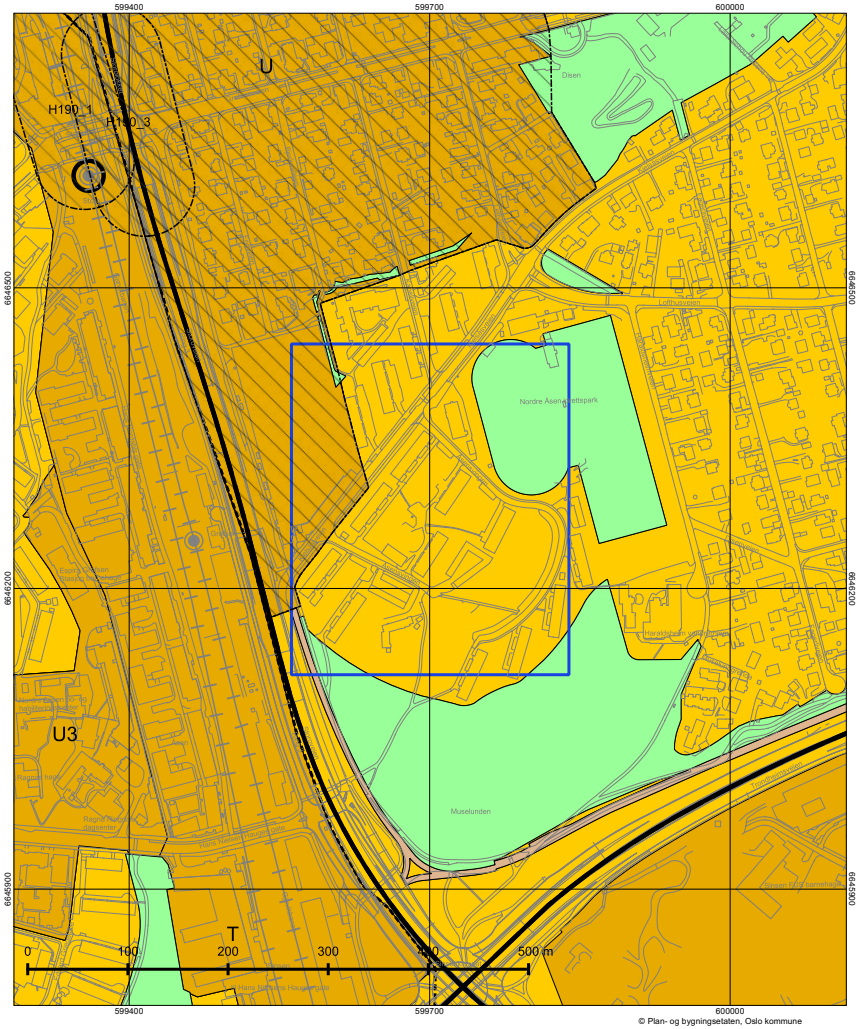
PlottID/Best.nr: 149950/ 86522526
Deres ref.:
Adresse: Åsensvingen 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/34

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 331 - Rutebilstasjon/terminal
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- RpSikringSone
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 18.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149950/86522526
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

Oslo

3-ukerssaker

RINGEN RØRSERVICE AS
Brobekkveien 114
0582 OSLO

Kopi til:
Anne Marie Brenna, Åsensvingen 4 A, 0488 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.08.2023
	202217483 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	ÅSENSVINGEN 4A	Eiendom:	79/34/0/0
Tiltakshaver:	Anne Marie Brenna	Søker:	RINGEN RØRSERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Åsensvingen 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 11.08.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL
FINCKENHAGEN
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.09.2023
Merete Wiel Finckenhagen	202309004 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	ÅSENSVINGEN 4C	Eiendom:	79/34/0/0
Tiltakshaver:	OSLO RØR & VARMETEKNIKK AS	Søker:	SIVILARKITEKT MNAL MERETE WIEL FINCKENHAGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsensvingen 4 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to våtrom, samt skifte av sluk, mottatt 07.09.2023.

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

Godkjente tegninger

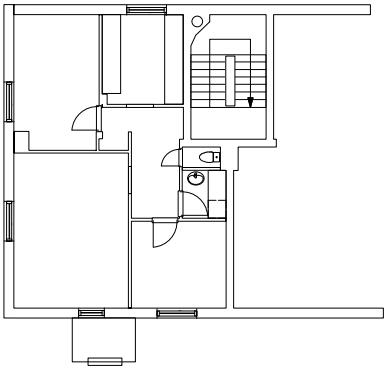
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309004			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende og ny plan 1. og 2. etasje	A4.001	04.05.2023	1/12

Klagefristen er tre uker

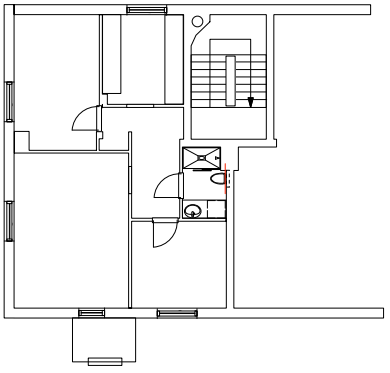
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

PLAN 1 A4.001

TEGNINGEN GJELDER
FOR LEILIGHET
NR 154 OG 254,
1. og 2. etasje

ÅSENSVINGEN 4C
GNR 79 - BNR 34

Oslo rør og varmeteknikk AS

PLAN 1

1:100 04.05.23

MWF MWF

SØKNAD TILTAK

A4.001

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christiania Byggservice AS
Smalvollveien 44
0667 OSLO

Dato: 16.02.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103311-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Claes-Borger Landfald	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENSVINGEN 4A	Eiendom:	79/34/0/0
Tiltakshaver:	Ngo-Bjørnstad, Tom	Adresse:	Åsensvingen 4 A, 0488 OSLO
Søker:	Christiania Byggservice AS	Adresse:	Smalvollveien 44, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Flermannsbolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSENSVINGEN 4A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.01.2012 samt tileggsdokumentasjon mottatt her 15.02.2012.

Plan- og bygningsetaten(PBE) påpeker at denne ferdigattesten kun gjelder rehabilitering av bad i flermannsbolig, Åsensvingen 4A, seksjon nr. 250.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.02.2012 av:

Claes-Borger Landfald - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - for enhetsleder Anne Torill Halse

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg.
Orientering om klageadgang.

Kopi (uten vedlegg) til:
Ngo-Bjørnstad, Tom, Åsensvingen 4 A, 0488 OSLO, tombj3@online.no
Ottesen og Karlsen AS, Lilleakerveien 25, 0283 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nordre Åsen borettslag v/OBOS
Postboks 8323 Hammersborg

0129 OSLO

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

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930014287	94/74103

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	14. desember 1994

Arbeidssted : 079/0034 Åsensvingen 4
Byggherre : Nordre Åsen borettslag v/OBOS, Postboks 8323 Hammersborg, 0129 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Ingar Bue
Fung. overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 279/1949

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 20.mars 1948 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 79 br.nr. 5, blokk 11.

Tomt nr. 2 vei nr. Åsensvingen

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: arkitektene Frode Rinnan, Olav Tveten og Kjell Colbjørnsen.

Ansvarshavende: Murmester Ole Mafstad. c/o Stensrud og Søn A/S.

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

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

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 23/10. 1953 vann- og kloakkvesenet 16/10. 1953

Feiervesenet 7/2. 1950 ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 10. november 1953.

Thor Bjørnseth.

BYGNINGSINSPEKTØR. Nordre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 22.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2021
	201915147 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	ÅSENSVINGEN 4B	Eiendom:	79/34
Tiltakshaver:	Herman Winger Ramm	Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsensvingen 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehailitering av våtrom i leilighet med bolignummer H0201, mottatt 15.10.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

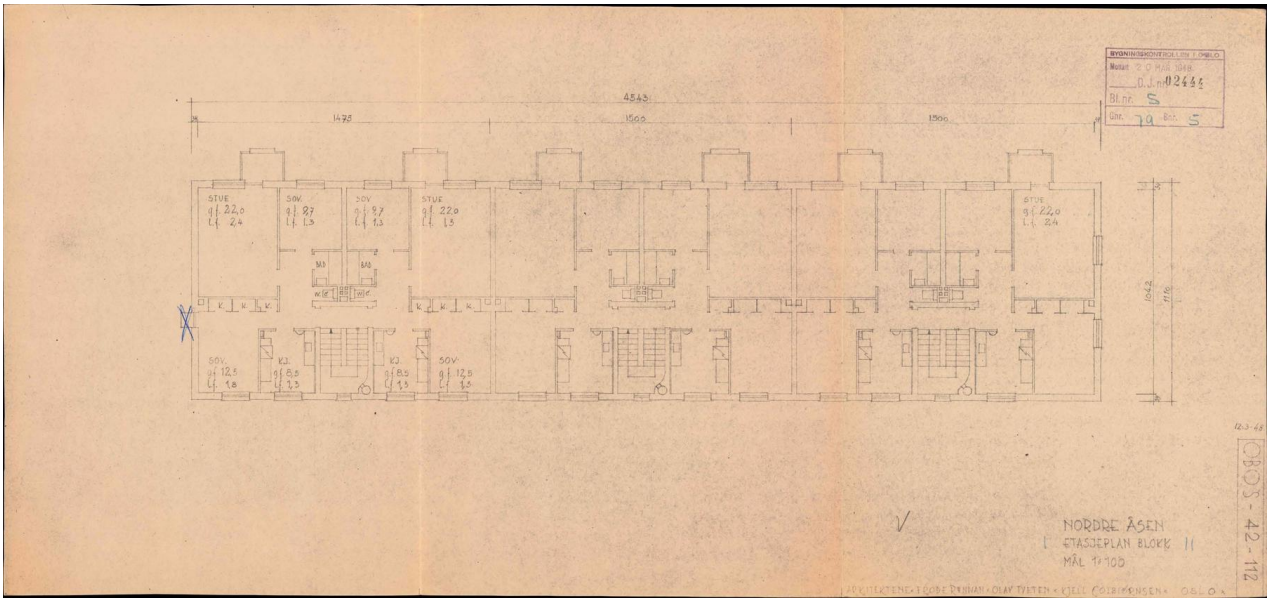
Kopi til:
Herman Winger Ramm, Åsensvingen 4 B, 0488 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

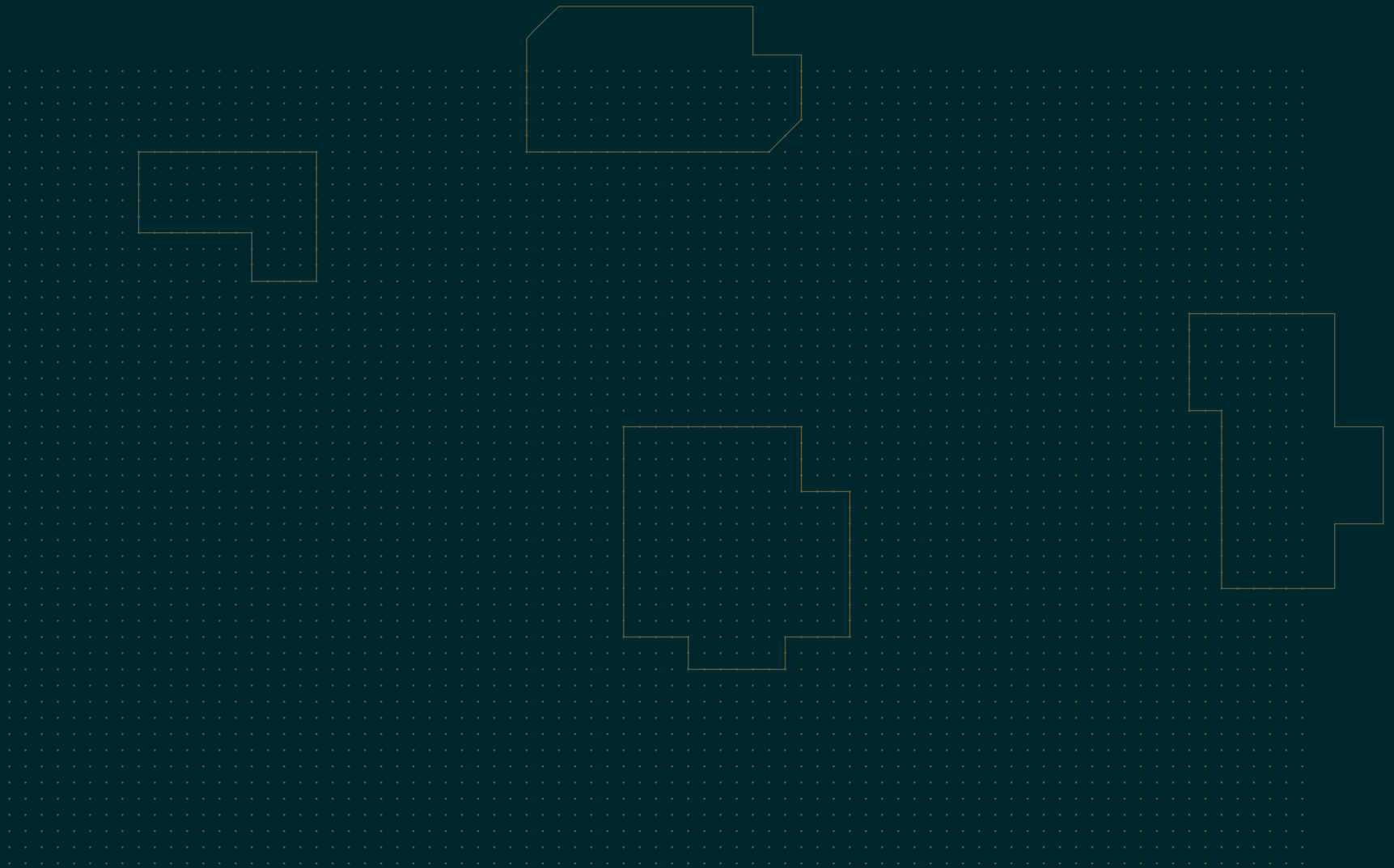
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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


4543
1475
1500
1500
STUE
g 22,0
l 2,4
SOV.
g 8,7
l 1,3
SOV.
g 9,7
l 1,3
STUE
g 22,0
l 1,3
STUE
g 22,0
l 2,4
1042
716
SOV.
g 12,5
l 1,8
KJ.
g 8,5
l 1,3
KJ.
g 8,5
l 1,3
SOV.
g 12,5
l 1,8
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 2 0 FEB 1948
O.L.nr. 02445
Bl.nr. 5
Gnr. 79 Bnr. 5
12-3-48
OBOS - 42 - 112
V
NORDRE ÅSEN
I ETASJEPLAN BLOKK II
MÅL 1:100
ARKITEKTENE TOBIE DRIVMAN - OLAV TVETEN - KJELL COLBJØRNSEN - OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 36-0446/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsensvingen 4B 0488 OSLO

Betegnelse: Gnr 79, bnr 34 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no