

Åsensvingen 7A



Velkommen til

Åsensvingen 7A



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

GREFSEN/NORDRE ÅSEN

Lys og gjennomgående toppleilighet - Solrik balkong med utsikt - Separat kjøkken - *Parkeringsleie - Ingen dok. avgift

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	81 334,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	4 890 926,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 850,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1951

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Åsensvingen 7A - En romslig, lys og gjennomgående 2-roms toppleilighet med separat kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik, vestvendt balkong på ca. 7 kvm med flott utsyn over frodige omgivelser. Svært attraktivt beliggenhet på Grefsen, rett ved parken Muselunden. Her bor du grønt og luftig til med kort vei til servicetilbud, butikker, parker og kollektivtilbud.

Kort fortalt:

- Toppleilighet med solrik, vestvendt balkong på 7 kvm
- Lys, luftig og gjennomgående leilighet
- Romslig 2-roms med separat kjøkken
- 3 boder - 2 kjellerboder 9 kvm + loftsbod med guivareal 9,5 kvm
- Stort potensial
- *Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.
- Ingen dokumentavgift
- God intern beliggenhet - omgitt av frodige grøntarealer
- Attraktiv beliggenhet i blindvei

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	7 kvm

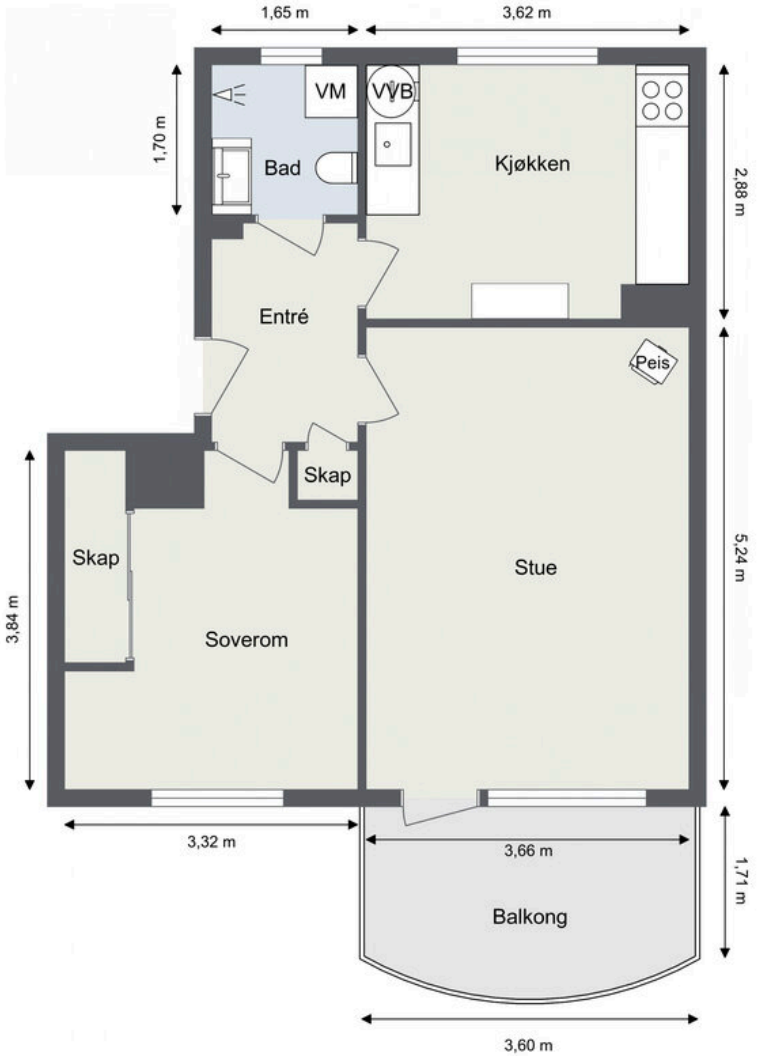
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 0 kvm.

Tyder


1,65 m
3,62 m
VM
VVB
Bad
Kjøkken
1,70 m
2,88 m
Entré
Peis
Skap
Skap
Stue
5,24 m
3,84 m
Soverom
3,32 m
3,66 m
1,71 m
Balkong
3,60 m







































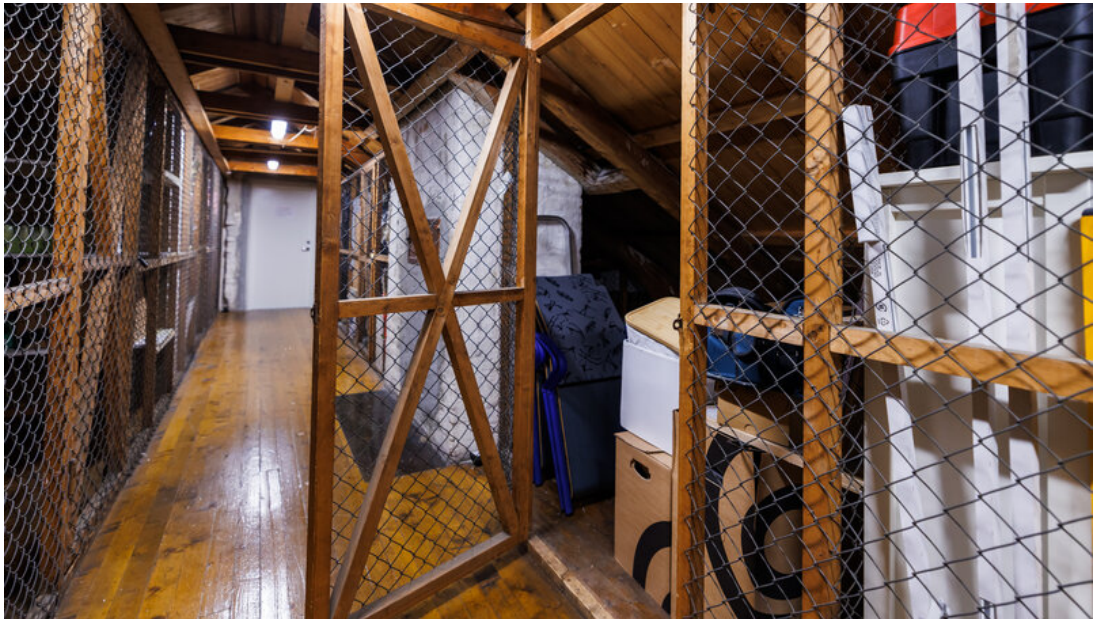



SPREKENHUS
BODY WASH
SPREKENHUS
AMBER
INFATUATION




STYRET.


SALOMON
swix













Informasjon

Åsensvingen 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0635/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsensvingen 7A, 0488 OSLO
Gnr 79, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 225 i Nordre Åsen Borettslag, org.nr. 948225425

Selger
Michael Eriksson

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
81 334,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 881 334,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr 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))
---
4 890 926,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 900 226,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9,5 m^2.

Innhold

3.etasje, Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Leiligheten disponerer tre boder, hvorav to boder i kjeller på totalt ca. 9 kvm og én bod på loft med gulvareal på ca. 9,5 kvm.

Entré
Lys og innbydende entré med plassbygget garderobeskap som gir god oppbevaringsplass. Gulv belagt med parkett og vegger malt i lyse toner.

Stue
Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. God plass til både sofagruppe og spisebord.

Balkong
Utgang fra stue til balkong på cirka 7 kvadratmeter. Balkongen har dekke i betong, terrassebord og rekkverk i metall med plater. Markise er montert over balkongen.

Kjøkken
Kjøkken med profilerte fronter og fliser over benkeplate. Lys benkeplate i laminat med nedfelt kum i keramikk. Integrert stekeovn og induksjonstopp, ventilator med avtrekk gjennom yttervegg samt opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er installert.

Bad
Delikat bad innredet med fliser på gulv og vegger. Baderomsinnredning med servant, speil og oppbevaringsskap. Dusjnisje og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og varme i gulvet.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter gir rikelig oppbevaringsplass.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv er belagt med trestavs parkett.
- Vegger er malt glassfiberstrie.
- Himlinger er pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 1997 iht. tidligere salgsoppgaver. Badet har fliser på betong med plastsluk. Gulvet har fall mot sluk, og både fall og slukhøyde er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Veggene har flislagte overflater, samt partier med malt glassfiberstrie. Himlingen består av pussete og malte overflater.

Baderomsinnredningen består av et benkeskap med profilerte fronter og et veggskap med glatte fronter. Over servanten er det et innfliset speil. Rommet er utstyrt med dusj på gulv, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er installert varmekabler i gulvstøpen for oppvarming.

Ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2007, montert i benkeskap på kjøkken.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Avløpsrør i plast til avløp i støpejern.
- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad og kjøkken. Enkelte koblinger i plast i kjøkken.
- Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
- Dørcalling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av

det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

- Overflater på innvendige gulv -> Entré.
Tilstandsvurdering: Det er observert knirkelyder og buling i parketten i entréen.

- Utvendig solavskjerming
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Våtromsgulv
Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er funnet bom under enkelte fliser Det er registrert sprekker i en flis samt i enkelte fuger. Det er observert enkelte ujevnheter i flisleggingen, med forskjellig bredde på fugene. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Våtromsvegger
Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte oppsprukne fuger i dusjen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Elektrisk oppvarming -> Bad
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Vindu -> Bad
Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjeplasser kan leies etter ventelister i garasjelag tilknyttet borettslaget.

Seks kommunale ladepunkter på 7.3kW er byggets aller nærmeste parkeringsplasser. Per nå 35kr timen dagtid 09-20 og 13kr nattestid 20-09. Benyttes via chip eller Bil i Oslo.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Her er det blant annet gratis langsgående parkering i gata og ellers i området.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023:
– Ny servant og benkeskap i bad.
– Ny kum, fliser på vegg og benkeplate i kjøkken.

2021:
- Ny stekeovn, platetopp, ventilator og benkeplate i kjøkken.

2020:
- Montert ny sikringer i sikringsskap. Opplegg for stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Montert lampe i kjøkken.
- Opplegg av jording til første punkt i stue og montert lampe.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2023: Nye vinduer og balkongdør

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvaag Prosjekt, februar 2023. Byttet vindu og byttet servant og servantskap etter at dette ble skadet under installasjon. Vegghengte skap oppgradert med egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bad anslått i tidligere salgsoppgave å være fra 1997, ellers ingen kjennskap til badets konstruksjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen. Opplegg for stekeovn og platetopp med teknisk stikk og komfyrvakt Montering av lampe på kjøkken Flyttet en stikkontakt til ventilator. Koblet støpsler komfyr/platetopp. Opplegg av jording til første punkt i stue og montering av lampe Utskiftning av gamle automater i fordeling til nye jordfeilautomater Byttet taklampe i gang og på soverom Trekke om soverom, byttet alle stikk og kabel på list Byttet stikk på kjøkken fra enkel til dobbelt, byttet stygg bryter til ny. Festet løs stikkontakt stue Tilkobling av VVB

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen privat løsning, men 6 kommunale ladepunkter på 7.3kW er byggets aller nærmeste parkeringsplasser.

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

Eventuell kommentar: Ventilasjon inspisert i representativt utvalg av leiligheter, men ikke min. Arbeid påbegynt og skal utbedres i min leilighet som øvrige.

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: Utbytting av vinduer og balkongdører i januar-februar 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kommentar fra takstmann 2020: Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon.(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe mugg i våtsonen. Noen sprekker i overflate av fliser. Fremstår som kosmetiske skader for meg, men ikke grunnlag fra egen kompetanse å vurdere om disse sprekkene utgjør noen risiko gjennom flisene.

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
Eventuell kommentar: området rundt en annen blokk ble drenert i 2007. Ellers har det for øvrige blokker blitt gjort tiltak for å redusere vegetasjon tett på veggene for å redusere risiko i øvrige bygg.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Før installasjon av oppgradert elektrisk anlegg gikk ofte sikringen når vaskemaskin og oppvaskmaskin gikk samtidig. Dette har ikke vært et problem etter oppgradering.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ingen kroniske problemer, men sluk har blitt tette i et omfang hvor jeg selv har kunne løst det med avløpsåpner.

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? 52 kvadratmeter, Tilstandsrapport 21.11.2022 og 10.02.2020.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: For tiden noe støy og vibrasjoner i veldig korte intervaller (5-10 sekunder) fra boring av ny kommunal vannforsyning.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Pågående ventilasjonsarbeid.

Bygningssakkyndig
Daniel Aas

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1951.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Vinduer:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Dører:
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Balkong:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m^2.
- Terrassebord på dekke og rekkverk i metall, kledd med plater. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - 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 har elektrisk oppvarming via panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 5378 kWh i 2024. 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 3 850,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 850,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: TV/internett (Telia), renter og avdrag fellesgjeld, vaktmester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold mv.

Fordeling:
TV- og internett avtale: kr 441,-
Felleskostnader: kr 3 409,-

Felleskostnadene øker til kr. 4.089,- fra 01.12.2025.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 257 857,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 031 428,- 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.

- Nordre Åsen Borettslag har siden 1. september 2016 hatt Tomasz Bigot som ansatt i 100 % stilling som vaktmester.
- Renholdsavtale er med Absolutt Rent AS.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslaget har et vaskeri som kan benyttes av alle beboere i borettslaget.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering i Nordre Åsen Borettslag i de siste årene:
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

Styreleder informerer om følgende per 30.10.2025:
Det pågår for tiden etablering av nye ventiler i de oppholdsrom mot yttervegg som ikke har dette i dag. Samtidig er det vedtatt at borettslagets malbare flater og balkonger skal males. Disse to tiltakene er budsjettert til kr 12 000 000 hvor kr 8 000 000 finansieres med låneopptak. Konsekvens for felleskostnadene er en økning på 4 %. Styret har også vedtatt generell økning av felleskostnadene for 2026 på 3 % for å møte de forventede prisendringer på borettslagets øvrige tjenester.

Det må på bakgrunn av nytt låneopptak forventes økning i fellesgjeld. Lånet skal fordeles på 313 andeler. Ut fra fordelingsnøkkelen på eksisterende lån estimeres en økning på ca. 22 500 kroner.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Meldefristen er satt til tirsdag 11.11.2025, kl. 23:59. 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 81 334,-pr. 21.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207670014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 10 072 541,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208070045
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 18 870 183,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

Styret har vedtatt å utbedre ventilasjonsanlegget samt male balkongene i løpet av 2025. For å finansiere arbeidene er det besluttet å ta opp et lån på kr 8 000 000. Lånet er foreløpig ikke utbetalt, men vil ved opptak øke fellesgjelden. Styret vil deretter vurdere om det er nødvendig å justere felleskostnadene.

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: 8 639 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.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger midt på Muselunden, i et svært attraktivt, veletablert og barnevennlig område på Grefsen. Her bor du omgitt av grøntområder, frisbeegolfbane og idrettsanlegg, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området består av villaer, småhus og lavblokker, og leiligheten ligger spesielt fint og rolig til i en blindvei som toppleilighet med gode solforhold og flott utsikt.

Fra eiendommen har du kort vei til marka. Du kan gå til Grefsen stasjon på bare noen minutter og være midt i Nordmarka ved Movatn etter kun 15 minutter med tog. For lengre turer kan du reise videre til Stryken. Det er også fint å gå til Grefsenkollen eller sykle ut på hovedsykkelveiene som går langs utkanten av Muselunden. Boligen ligger i et grønt og fredelig område, men med svært god tilgang til både natur og byliv.

Leiligheten har en gunstig intern beliggenhet i borettslaget, omgitt av grønne omgivelser og med nærhet til både Grefsenkollen, Trollvann og Lillomarka. Her finner du badevann, fiskevann, lysløyper og slalombakke – perfekte steder for rekreasjon året rundt.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Buss, bane, tog og trikk tar deg raskt i alle retninger, inkludert direkteforbindelser til marka. Grefsen stasjon ligger rundt 400 meter unna og er et effektivt utgangspunkt både for markaturer og reiser til Oslo S eller videre mot Lysaker. Trikkestallen på Grefsen stasjon, bare 300 meter unna, gir hyppige og forutsigbare avganger med både linje 17 og 18. To flybussruter passerer Sinsenkrysset, og bussene langs Ring 3 og Trondheimsveien gir god transportdekning både øst–vest og nord–sør. 31E-bussen går raskt mot Fornebu.

Det er kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud. En liten Rema 1000 ligger kun 200 meter fra døren, mens både Rema Sinsen og Kiwi finnes innen 500 meter. Storo Storsenter ligger bare 1,1 kilometer unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetjenester. På vei hjem fra byen er Coop Mega på Carl Berner et praktisk stoppested langs trikkelinje 17.

Den nye legevakten og snart også Aker sykehus ligger rett over veien, men uten at det påvirker nabolagets rolige atmosfære.

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.

Videre foreligger:

- Ferdigattest for kledning av gavler med eternit datert 04.02.1970
- Ferdigattest for rehabilitering av boligblokk datert 14.12.1994
- Ferdigattest for rehabilitering av bad datert 07.09.2011

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig m. tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-374. Videre er eiendommen også regulert til felles gangareal, felles gårdsplass og offentlig gang-/sykkelvei.

Eiendommen ligger innenfor område for detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for ny vannforsyning i Oslo iht. S-5142.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2019
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06789
Status: Saken er avsluttet

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/79/36:
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: 2412 - 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. november 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Åsensvingen 7A

Åsensvingen 7A

Nabolaget Disen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	**11 min**
655 elever, 36 klasser	0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**12 min**
589 elever, 30 klasser	1 km
Disen skole (1-7 kl.)	**15 min**
515 elever, 31 klasser	1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**11 min**
392 elever, 30 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**21 min**
104 elever, 8 klasser	1.7 km
Nydalen videregående skole	**6 min**
960 elever	3 km
Kuben videregående skole	**6 min**

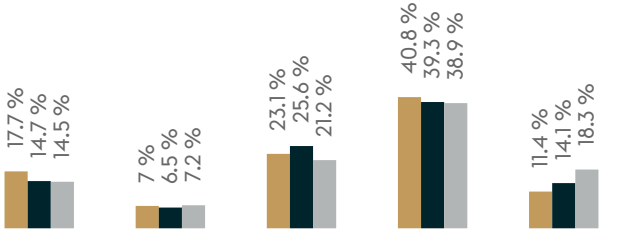
Offentlig transport

Sinsenkrysset	**4 min**
Linje 12, 17	0.3 km
Grefsen stasjon	**4 min**
Linje FB3, 23, 24	0.4 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	0.5 km
Sinsen	**8 min**
Linje 4, 5	0.7 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Barnehager

Nordre Åsen Kanvas-barnehage (...	**2 min**
38 barn	0.2 km
Best barnehage (1-5 år)	**6 min**
35 barn	0.5 km
Espira Torshovdalen barnehage ...	**8 min**
74 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane	1 min
Museluden	5 min
Fitness24Seven Storo	13 min
Sandaker Treningssenter	14 min

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ÅSENSVINGEN 7 A, 0488 OSLO

Gnr: 79 Bnr: 36 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	23/10/2025
Utskriftsdato:	28/10/2025
Oppdragsnummer:	98443
Referansenr:	11936

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og underetasje.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre og normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023:
– Ny servant og benkeskap i bad.
– Ny kum, fliser på vegg og benkeplate i kjøkken.
2021: Ny stekeovn, platetopp, ventilator og benkeplate i kjøkken.
2020: Montert ny sikringer i sikringsskap. Opplegg for stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Montert lampe i kjøkken.
Opplegg av jording til første punkt i stue og montert lampe.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2023: Nye vinduer og balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1951, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Vindu (Bad / 3. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Michael Eriksson
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Michael Eriksson, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 79 Bnr: 36
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8639.7 m²
Hjemmelshaver:	Nordre Åsen Borettslag
Adresse:	Åsensvingen 7 A, 0488 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948225425
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Michael Eriksson
Andelsnummer:	225

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	21/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1951

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	0	0	0
3. etasje	52	52	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	52	52	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		To eksterne boder
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	0	9	0	0
3. etasje	52	0	0	7
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	52	9	0	7
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9,5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: To boder i underetasje på ca. 7 m² & ca. 2 m².
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 9,5 m².

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Samsvarserklæring signert og datert 14.12-2020 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg for stekeovn og platetopp med teknisk stikk og komfyrvakt. Montert lampe i kjøkken. Opplegg av jording til første punkt i stue og montert lampe. Utskifting av gamle automater i fordeling til ny jordfeilautomater.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrig arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Dør til badet går i karmen, og har behov for justering. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall, kledd med plater.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2007, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast til avløp i støpejern.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad og kjøkken. Enkelte koblinger i plast i kjøkken. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Noe arbeid i kjøkken, stue og sikringsskap i 2023. Øvrig anlegg av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 14.12-2020 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg for stekeovn og platetopp med teknisk stikk og komfyrvakt. Montert lampe i kjøkken. Opplegg av jording til første punkt i stue og montert lampe. Utskifting av gamle automater i fordeling til ny jordfeilautomater.

Tilstandsvurdering: Det foreligger dokumentasjon fra godkjent elektroinstallatør for arbeid utført på det elektriske anlegget under nåværende eier. Øvrige deler av anlegget er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon for disse.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring på resterende deler av anelgget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i entré.

Tilstandsvurdering: Det er observert knirkelyder og buling i parketten i entréen. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markise er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 1997.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert sprekker i en flis samt i enkelte fuger. Det er observert enkelte ujevnheter i flisleggingen, med forskjellig bredde på fugene.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater. Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte oppsprukne fuger i dusjen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Tyder

Vindu – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksson, Michael	9578-5999-4-2281616	2025-10-23 18:21:37

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
23. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0635/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsensvingen 7A, 0488 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Michael Eriksson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvaag Prosjekt, februar 2023. Byttet vindu og byttet servant og servantskap etter at dette ble skadet under installasjon. Vegghengte skap oppgradert med egeninnsats.

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

Eventuell kommentar: Nei.

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

Eventuell kommentar: Bad anslått i tidligere salgsoppgave å være fra 1997, ellers ingen kjennskap til badets konstruksjon.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen. Opplegg for stekeovn og platetopp med teknisk stikk og komfyrvakt Montering av lampe på kjøkken Flyttet en stikkontakt til ventilator. Koblet støpsler komfyr/platetopp. Opplegg av jording til første punkt i stue og montering av lampe Utskiftning av gamle automater i fordeling til nye jordfeilautomater Byttet taklampe i gang og på soverom Trekke om soverom, byttet alle stikk og kabel på list Byttet stikk på kjøkken fra enkel til dobbelt, byttet stygg bryter til ny. Festet løs stikkontakt stue Tilkobling av VVB

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen privat løsning, men 6 kommunale ladepunkter på 7.3kW er byggets aller nærmeste parkeringsplasser.

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

Eventuell kommentar: Ventilasjon inspisert i representativt utvalg av leiligheter, men ikke min. Arbeid påbegynt og skal utbedres i min leilighet som øvrige.

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: Utbytting av vinduer og balkongdører i januar-februar 2023.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommentar fra takstmann 2020: Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon.(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe mugg i våtsonen. Noen sprekker i overflate av fliser. Fremstår som kosmetiske skader for meg, men ikke grunnlag fra egen kompetanse å vurdere om disse sprekkene utgjør noen risiko gjennom flisene.

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

Eventuell kommentar: området rundt en annen blokk ble drenert i 2007. Ellers har det for øvrige blokker blitt gjort tiltak for å redusere vegetasjon tett på veggene for å redusere risiko i øvrige bygg.

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?

Ja

Beskriv: Før installasjon av oppgradert elektrisk anlegg gikk ofte sikringen når vaskemaskin og oppvaskmaskin gikk samtidig. Dette har ikke vært et problem etter oppgradering.

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

Nei

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

Beskriv: Ingen kroniske problemer, men sluk har blitt tette i et omfang hvor jeg selv har kunne løst det med avløpsåpner.

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? 52 kvadratmeter, Tilstandsrapport 21.11.2022 og 10.02.2020.

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

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

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

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

Beskriv: For tiden noe støy og vibrasjoner i veldig korte intervaller (5-10 sekunder) fra boring av ny kommunal vannforsyning.

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

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

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

Beskriv: Pågående ventilasjonsarbeid.

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: 14-0635/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eriksson, Michael	**2025-10-23**

Identifikasjon

bankID Eriksson, Michael

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0635/25 . Vår ref.: 0042-1-326 Dato: 21.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948225425
Andelseier:	Eriksson, Michael
Medeier:	
Leilighetsnummer:	326
Adresse:	Åsensvingen 7 A, 0488 OSLO
Andelsnummer:	225
Gnr.	79
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 2 500,00 ,–

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:	5,44%
Restsaldo	10 072 541,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208070045
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	18 870 183,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 850,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV- og internett avtale	441,00	
Felleskostnader	3 409,00	3 647,63 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:	848,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 758,-
Annen formue:	17 436,-
Gjeld:	82 947,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207670014
Restsaldo:	28 308,75
Kapitalkostnader:	182,47

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208070045
Restsaldo:	53 025,50
Kapitalkostnader:	339,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 81 334,25,-, 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 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

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)

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)**

BESKYTTET

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.

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

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.

HUSORDENSREGLER FOR

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ

GENERALFORSAMLING 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 306/1949

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 20. mars 1948 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 79 br.nr. 5. blokk 6. Nordre Åsen.

Tomt nr. vei nr.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag.

Anmelder: arkitektene Rinnan, Tveten og Colbjørnsen.

Ansvarshavende: Murmester Ola Nafstad.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 8/9.1953 var der ikke noe 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 ~~beiskontrollen~~

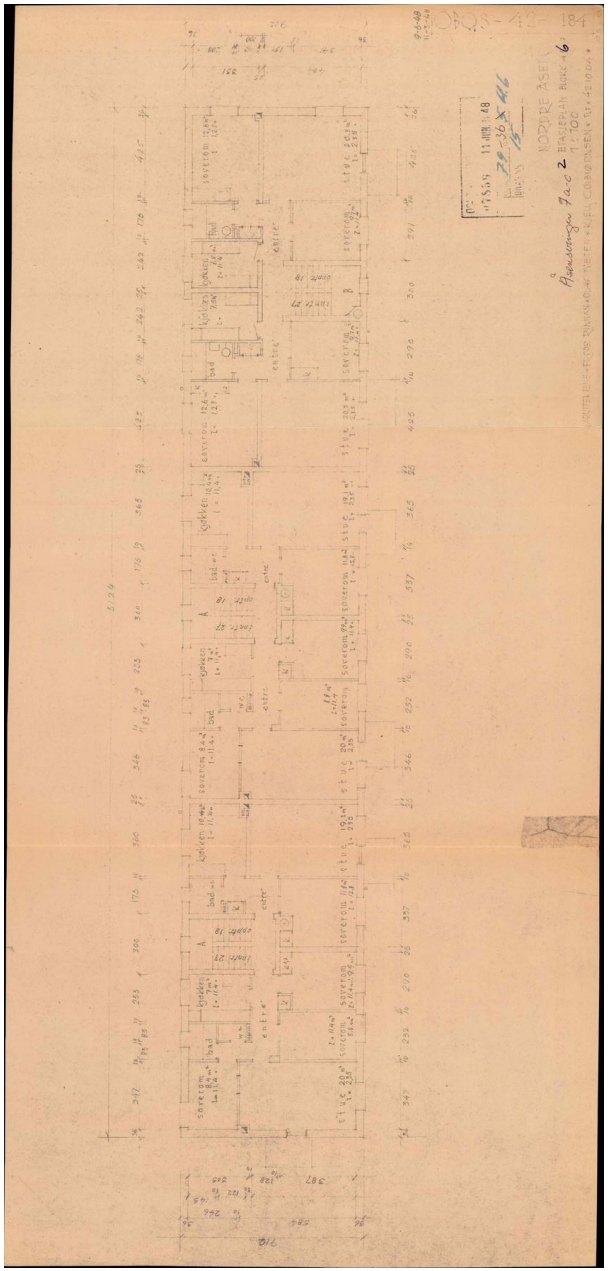
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

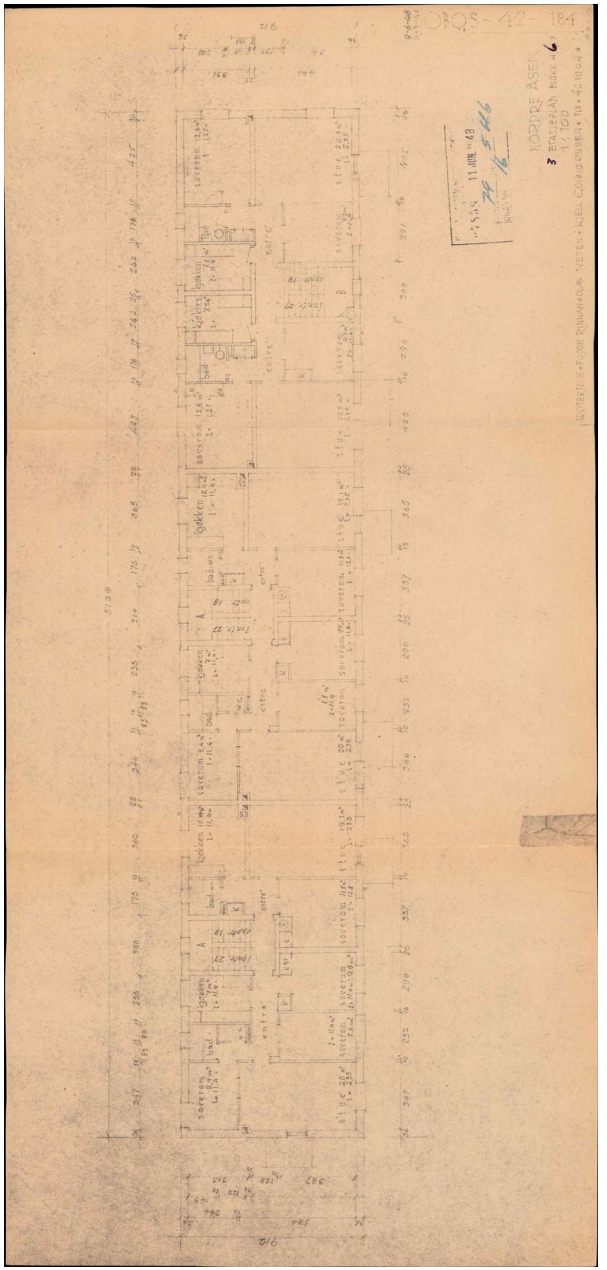
Oslo, bygningskontrollen den 10. november 1953.

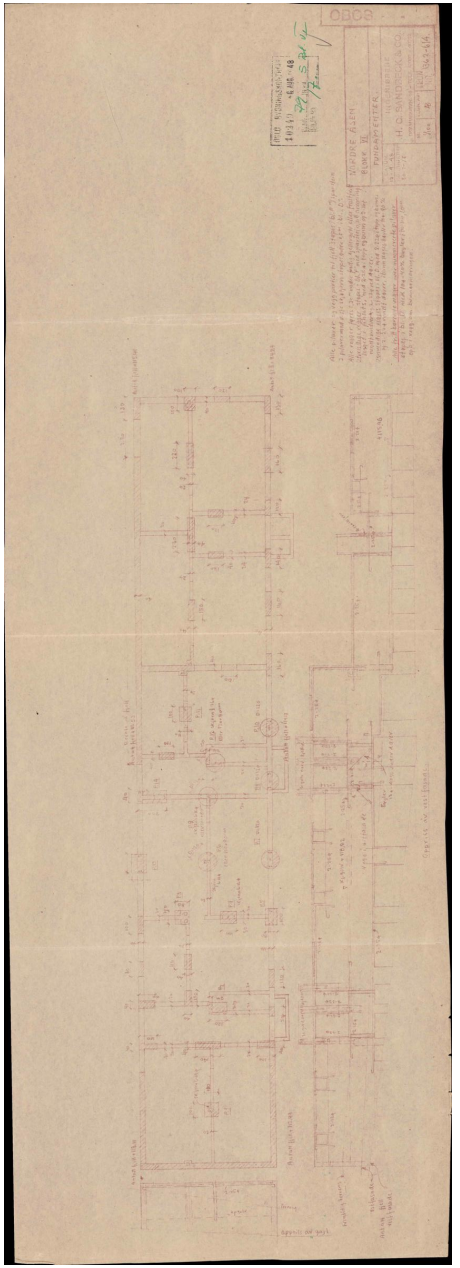
Thor Bjørnseth.

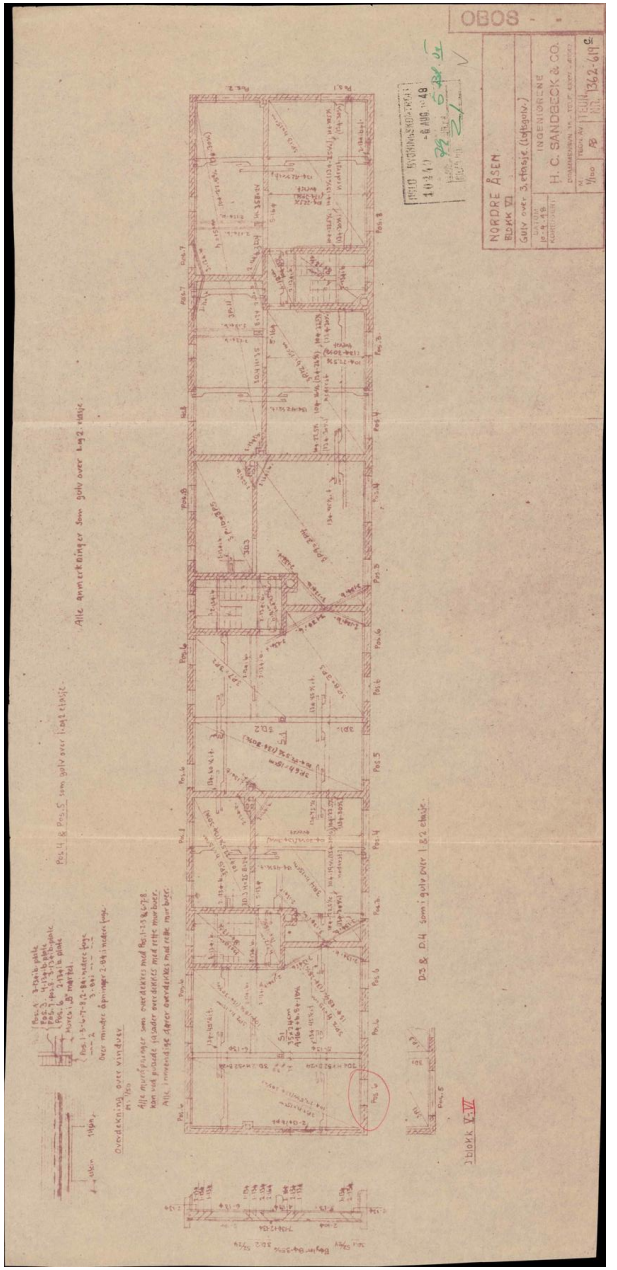
BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt. Akeravdelinge

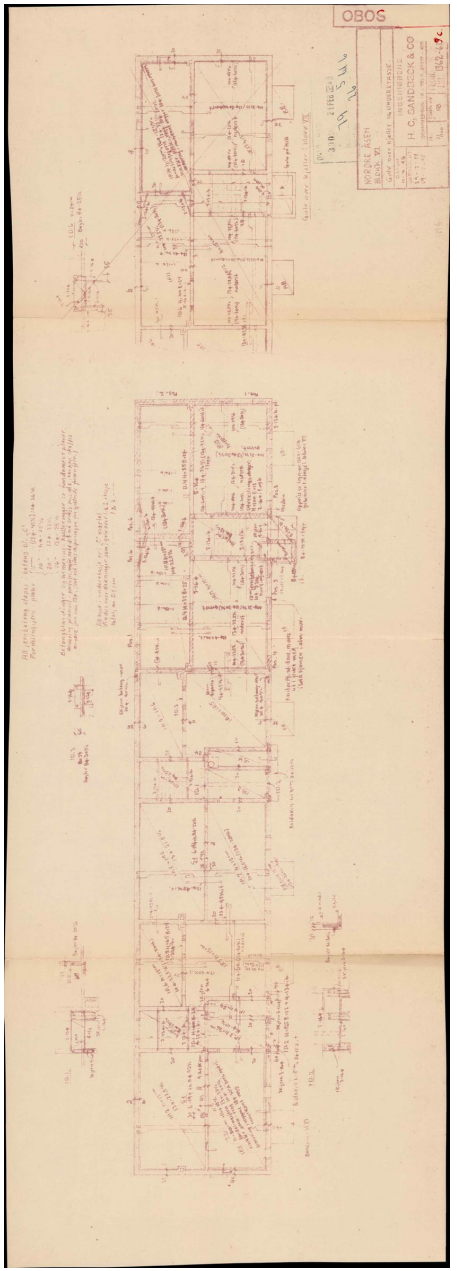
Skjema B. 23.

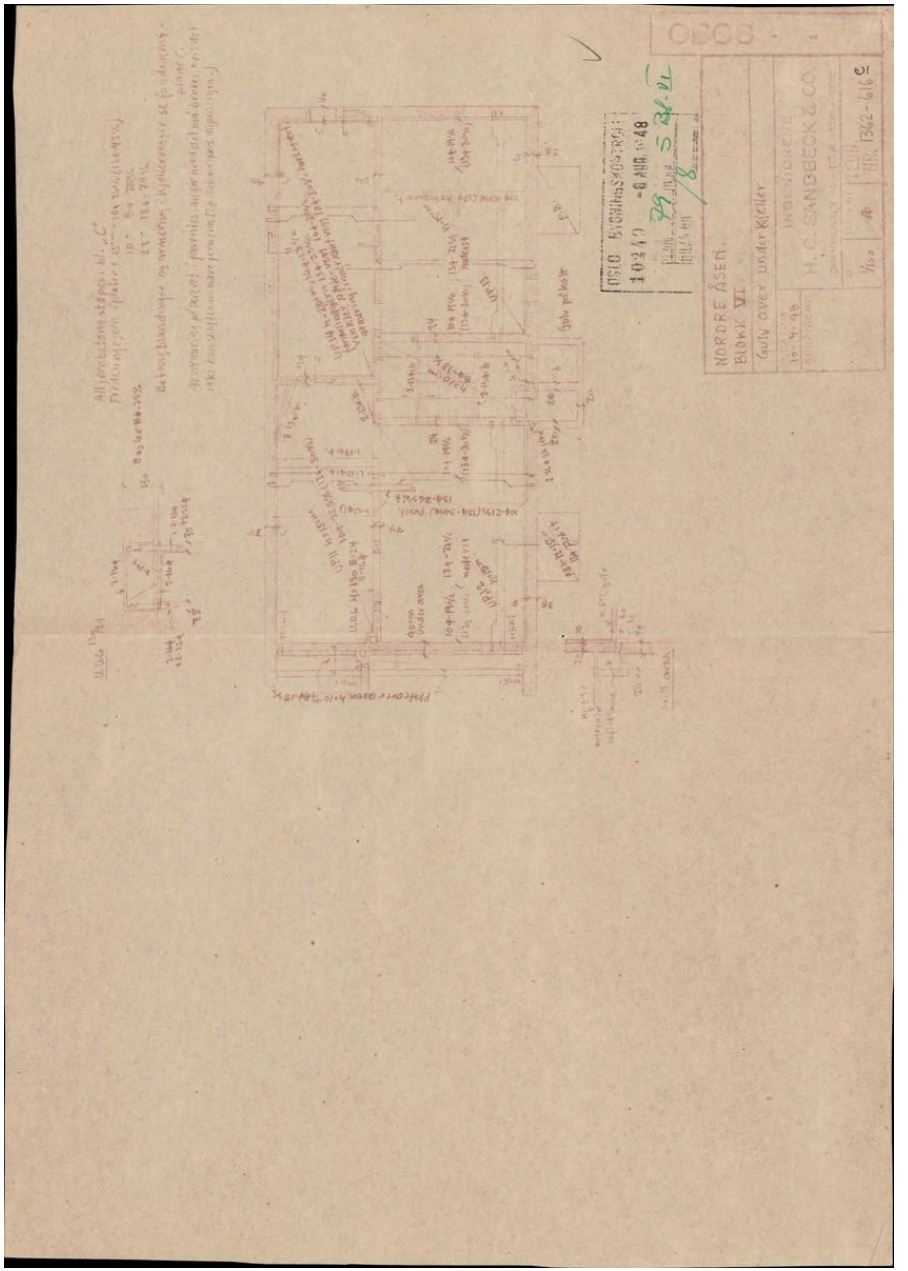


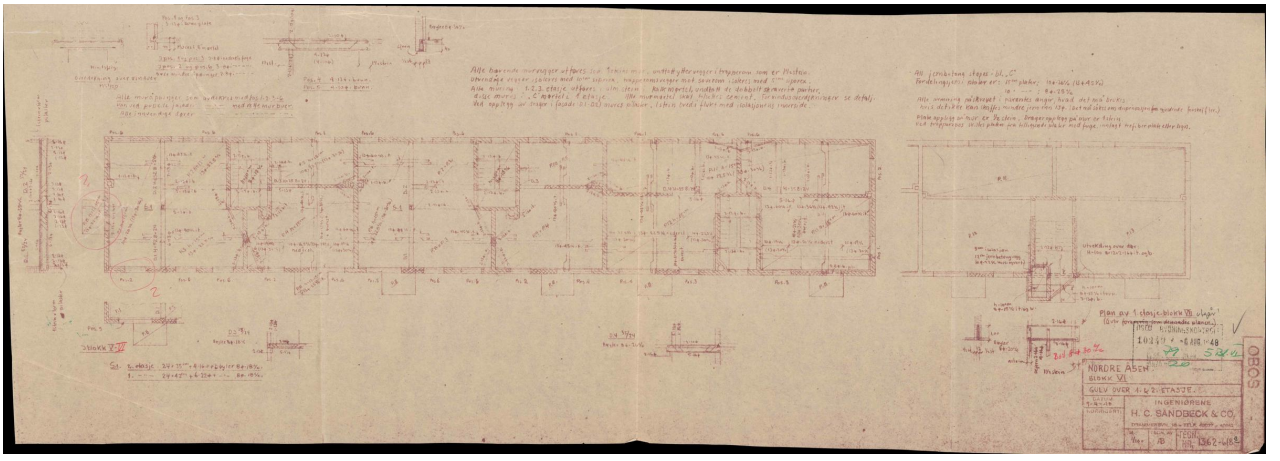


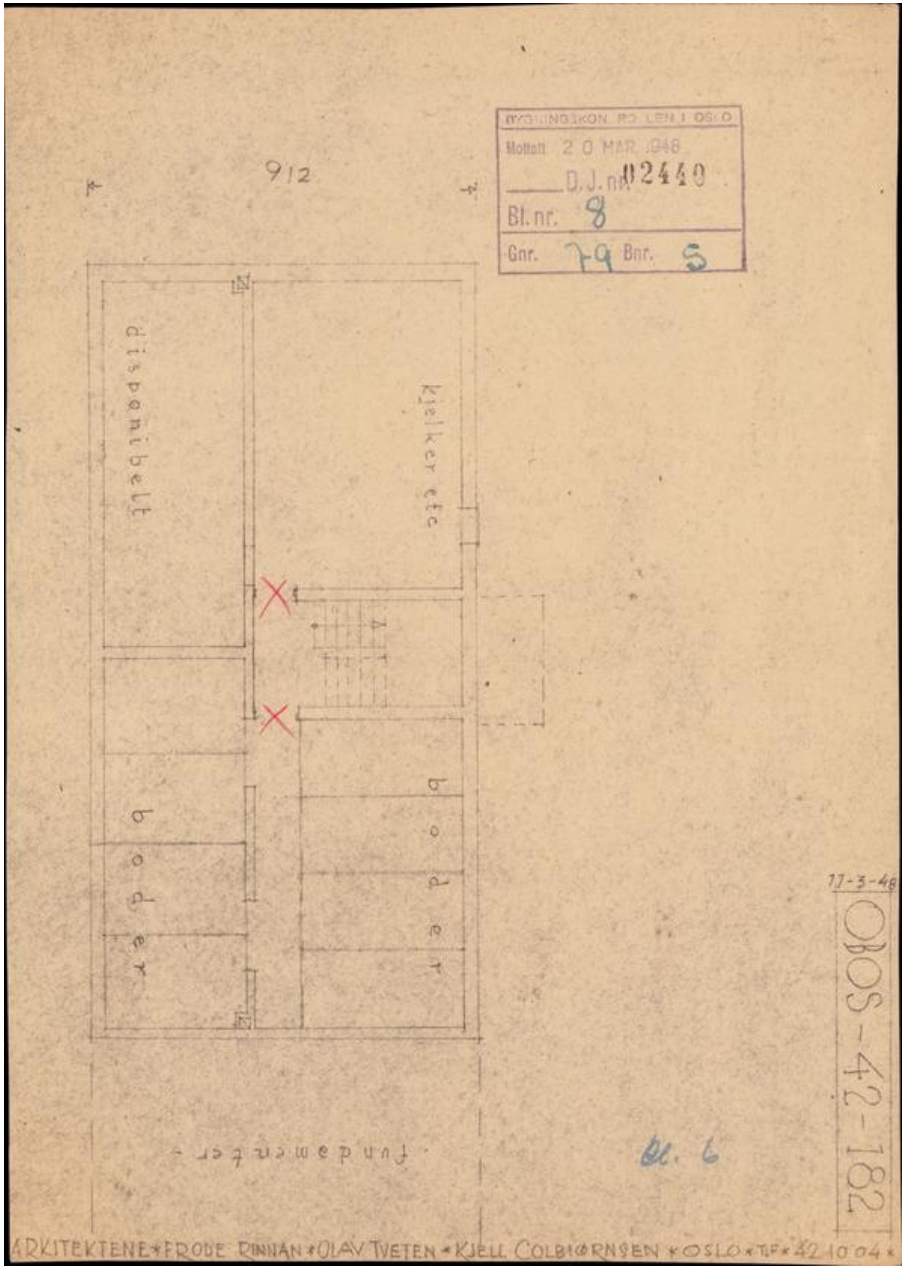


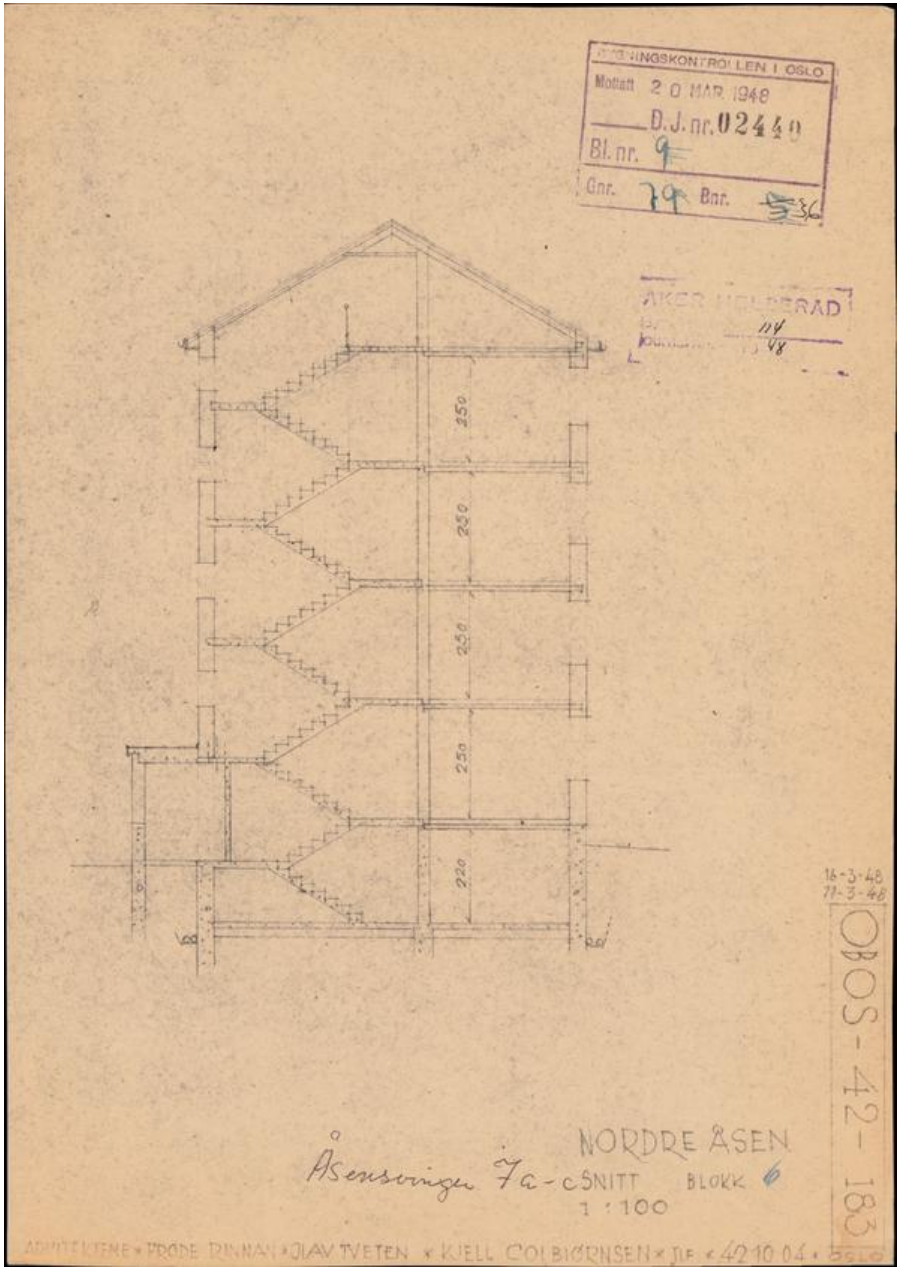


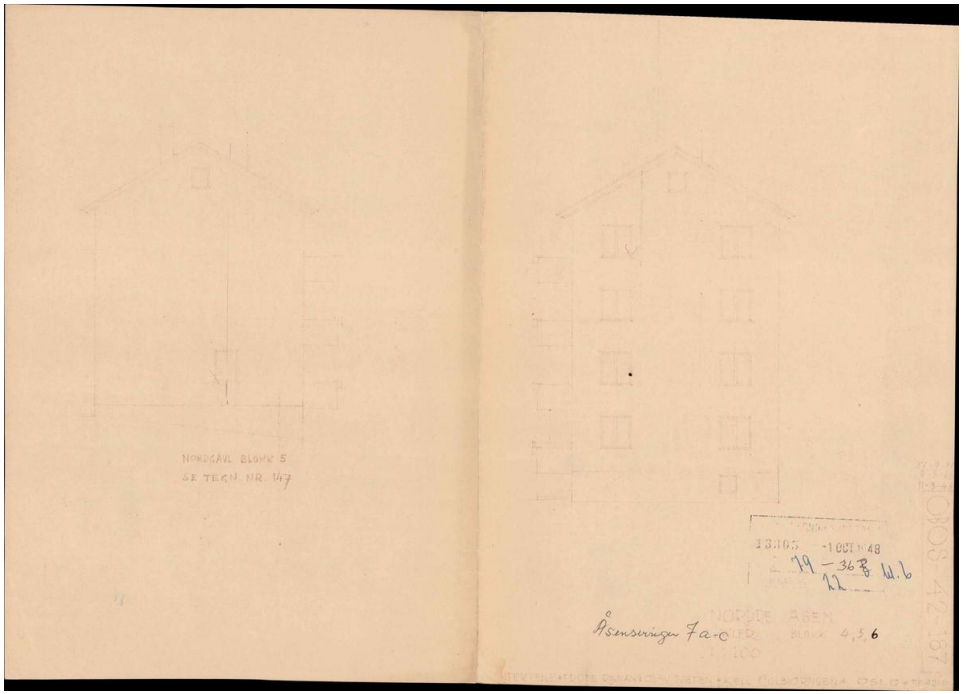

0805
NORDRE ÅSEN
BLOK VI
H. C. SANDBECK & CO

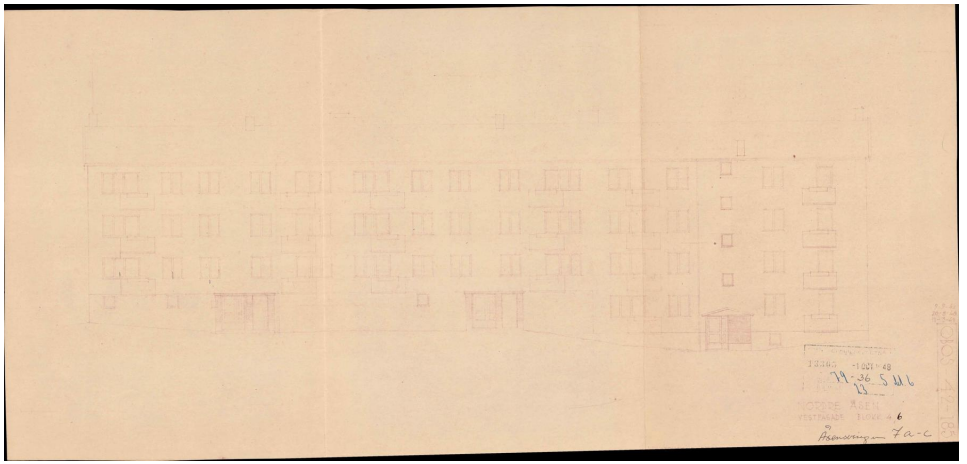

0808
NORDRE ÅSEN
BLOK VI
Gully over Underkjeller
H. C. SANDBECK & CO

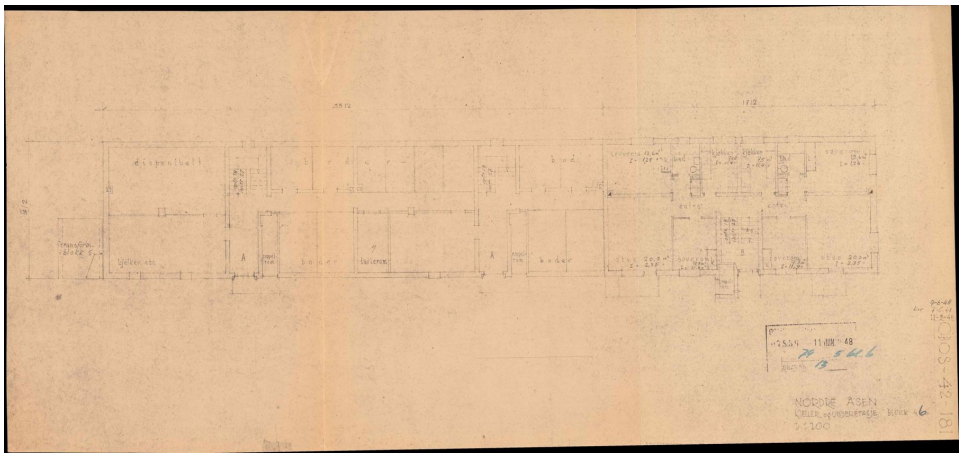

NORDRE ÅSEN
BLOKK VI
GULV OVER 1. & 2. ETASJE
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.
5960

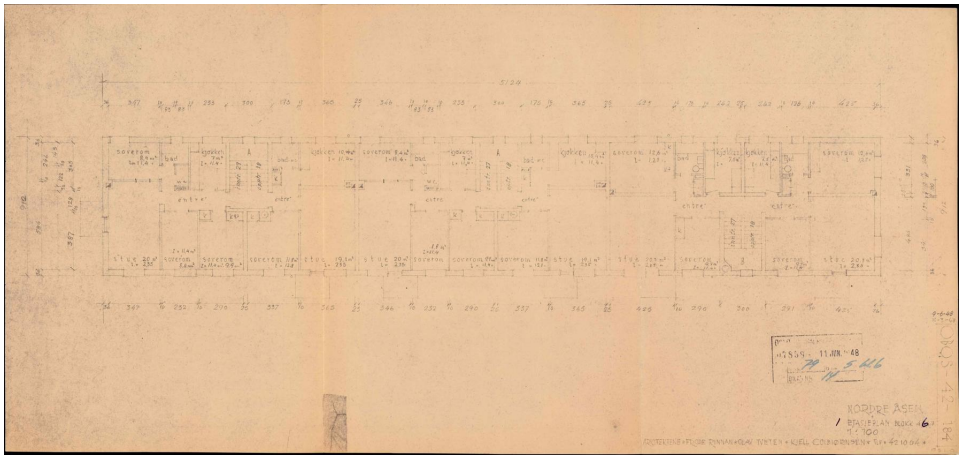

912
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 20 MAR 1948
D.J.nr. 02440
Bl.nr. 8
Gnr. 79 Bnr. 5
dispensabel
Kjeller etc
fundamenter
11-3-48
OBOS-42-182
Bl. 6
ARKITEKTENE * FRODE RINNAN * OLAV TVETEN * KJELL COLBIØRNSEN * OSLO * TLF * 42 10 04 *


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 20 MAR 1948
D.J.nr. 02440
Bl.nr. 9
Gnr. 79 Bnr. 536
AKER HELSERÅD
250
250
250
250
220
16-3-48
11-3-48
OBOS-42-183
NORDRE ÅSEN
Åsensvingen 7a - SNITT BLOKK 6
1:100
ARKITEKTENE * FRODE RINNAN * OLAV TVETEN * KJELL COLBIØRNSEN * TLF * 42 10 04 *


NORDGÅVL BLOKK 5
SE TEGN. NR. 147
13.10.5 -1 OCT 48
79 - 36 B W.6
12
Åsensvingen 7a-c
NORDRE ÅSEN
BLOKK 4,5,6


13.10.5 -1 OCT 48
79-36 S W.6
12
NORDRE ÅSEN
BLOKK 4,5,6
Åsensvingen 7a-c


NOORDE ASEN
1:100


NOORDE ASEN
1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Amundsen Rørleggerbedrift
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 07.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106453-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENSVINGEN 7A	Eiendom:	79/36/0/0
Tiltakshaver:	Nina Carlsen	Adresse:	Åsensvingen 7 A, 0488 OSLO
Søker:	Brødrene Amundsen Rørleggerbedrift	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSENSVINGEN 7 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.09.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Nina Carlsen, Åsensvingen 7 A, 0488 OSLO, ma@bramundsen.no

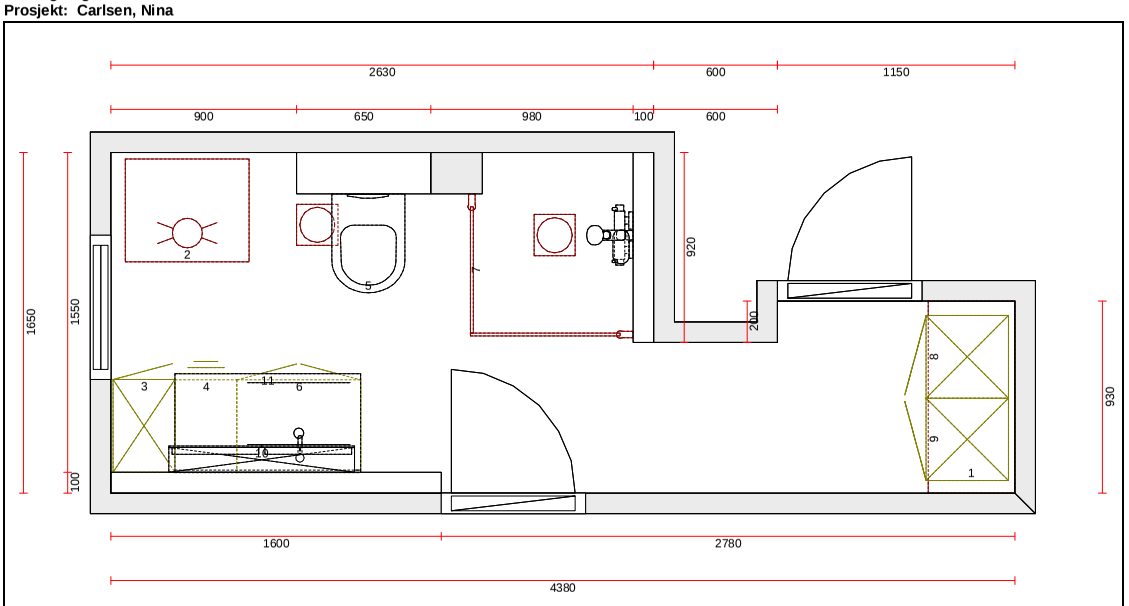
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Plantegning: 276/1/3 Bad - Alternativ - 3 **Skrevet ut: 06.05.2011**
Prosjekt: Carlsen, Nina



Skala: Tilpasset ramme

Brødrene Amundsen Rørleggerbedrift
Trondheimsveien 170,
0570 OSLO
Telefon: 22 22 58 40 Fax: 22 22 58 41
Organisasjonsnr.:

Dansani Mido
Møbler
Hvit mat

Kunde
Carlsen, Nina
Åsensvingen 7A
0488 OSLO
Tlf. Fax
Tlf.priv. Mobil 92843531

Leveringsadresse
Carlsen, Nina
Åsensvingen 7A,
0488 OSLO
Tlf.

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavler med Eternit

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Åsensvingen 7	Gnr. 79, bnr. 31 m/fl.	68/2076

Byggherre
Nordre Åsen Sorettslag
Hammersborg torg 1
OSLO 1

Ansvarshavende
Tømmermester Anton Mellem
Rosenkrantzgaten 22
OSLO 1

Dato 4.februar 1970
GA/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C15. Andvord. 6000. 29933/68. –

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	930014293	94/74146
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	14. desember 1994

Arbeidssted : 079/0036 Åsensvingen 7
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.

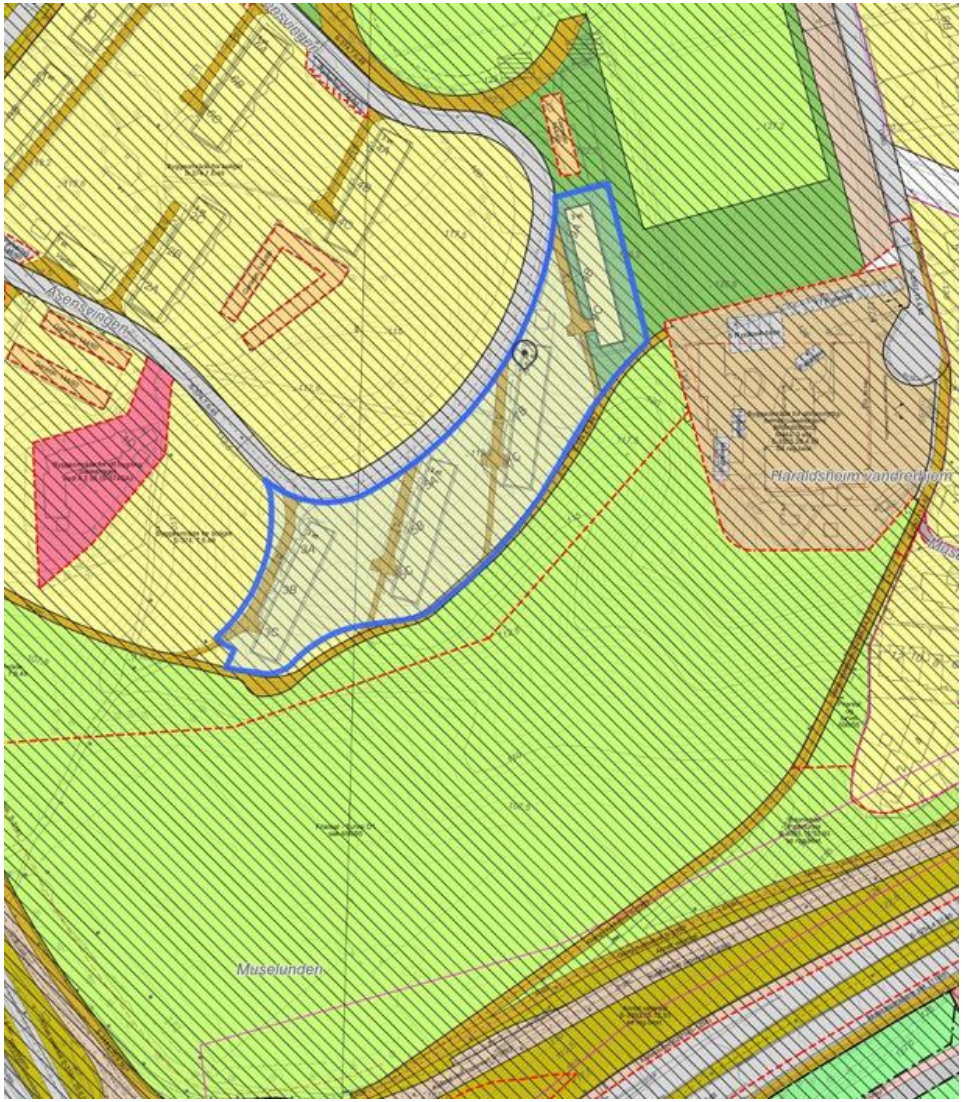
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

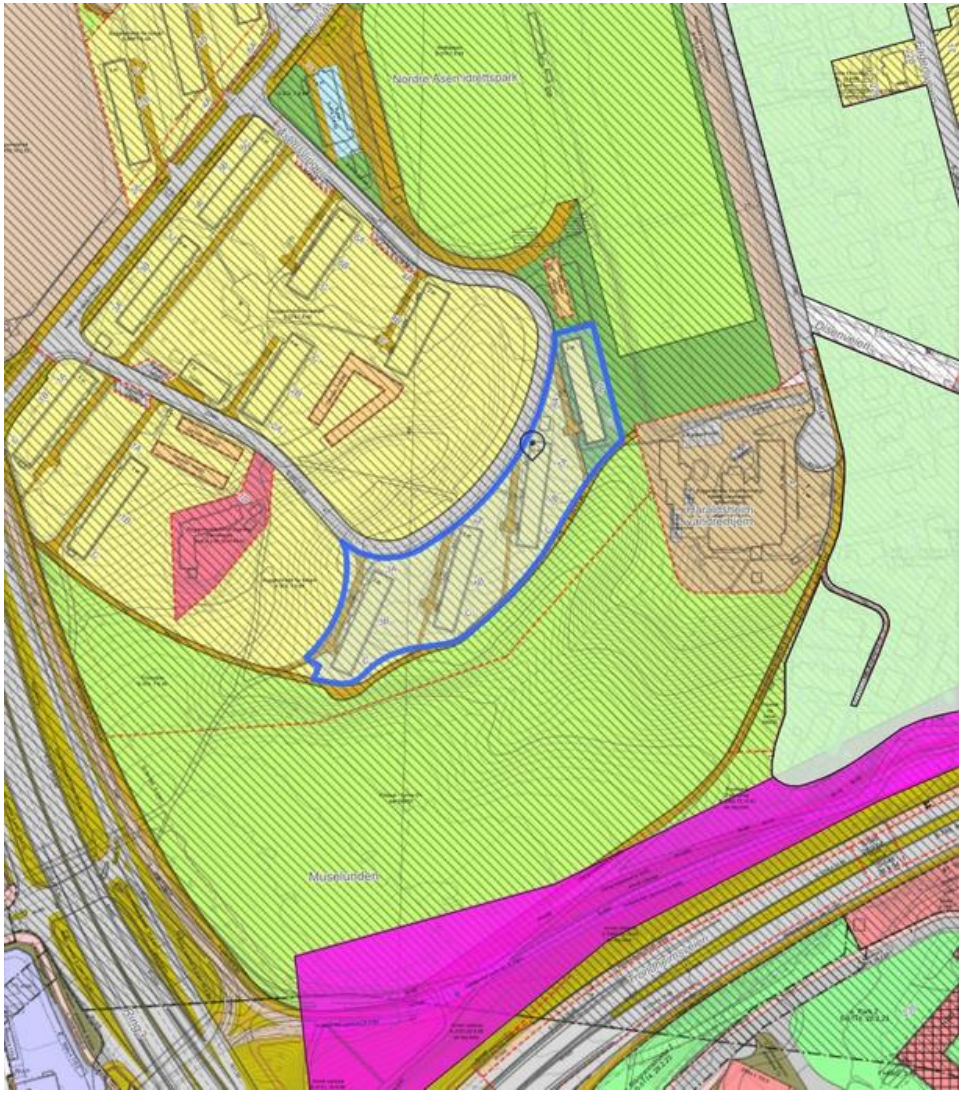
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Ingar Bue
Fung. overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


Asenseingen
Haraldsheim vandrerhjem
Museunden


Noorder Asserdiepspark
Museumdijk

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-374

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

Vedtaksdato: 07.06.1949
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V121064, 14460, V040255, 68060

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Alle blokker skal være av mur eller jernbetong. Garderober for idrettsanlegg og barnehage kan utføres i treverk.

§ 2. Blokkene bygges i 3 etasjer og innredes for beboelse. Hvor terrengets form gjør det rimelig, kan blokkenes underetasje utnyttes til butikker, kontorer eller beboelse. Blokkenes dybde skal være inntil 12 meter. Butikkblokk skal bygges i 2 etasjer og kan ha innredet loft over 2. etasje. Blokkene 1, 3 og 8 kan bygges i inntil 4 etasjer.

§ 3. Alle tak utformes som sadeltak med samme takvinkel. Oppbygg eller tilbaketrukne etasjer tillates ikke.

§ 4. Det tillates ikke satt opp gjerder rundt blokkbebyggelsen.

§ 5. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 6. Det oppsettes fellesantenneanlegg for hver bygningsblokk.

§ 7. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 8. Bebyggelsen skal gis en samstemt material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 9. Det utarbeides parkplan i målestokk 1:500, og nødvendige beplantningsplaner i målestokk 1:200 for anlegget som skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av hagebrukskontoret. Tørkeplasser innpasses i planene.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

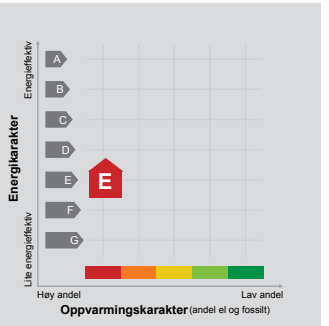
§ 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 12. Unntak fra disse vedtekters punkt 1 - 4 og 6 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsensvingen 7A
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80199007
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-182809
Dato	22.10.2025
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:	53
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 7A	80199007	H0302	0	0	225

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	53 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	169,2 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	114,0 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	183,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 346 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 346 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 930 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 416 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 346 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	88,1 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner

22 12 90 00

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: 14-0635/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsensvingen 7A 0488 OSLO

Betegnelse: Gnr 79, bnr 36 (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