

Borger Withs gate 13



Velkommen til

Borger Withs gate 13



Salgsoppgaven produsert 9. november 2025

BORGER WITHS GATE

Utrolig fin og lys 2-roms andelsleilighet med pent bad og kjøkken. Mulighet for peis. Alle vinduer mot lukket gårdsrom

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	40 628,-
Omkostninger	7 595,-
Totalpris	4 898 223,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 612,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1924

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

BORGER WITHS GATE 13
Presentert av Vilde Nadden

En utrolig fin og sjarmerende 2-roms i en klassisk gård på Torshov/Sandaker. Boligen har en ettertraktet beliggenhet og vender i sin helhet mot grønt og rolig gårdsrom. Her bor du i et rolig og sentralt område med gangavstand til de fleste fasiliteter som restauranter, kaféer, grønne parker, butikker og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten ligger praktisk til i en høy første etasje og består av gang, stor stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og separat toalett. I tillegg disponerer boligen to romslige boder på totalt 8 kvm.

- Moderne standard
- Godt med bodplass
- Mulighet for ildsted i stuen
- Velfungerende fellesvaskeri
- Sentral og populær beliggenhet
- Enkel adkomst til bakgård med plen, beplantning, sittebenker og lekeareal

Arealer og innhold

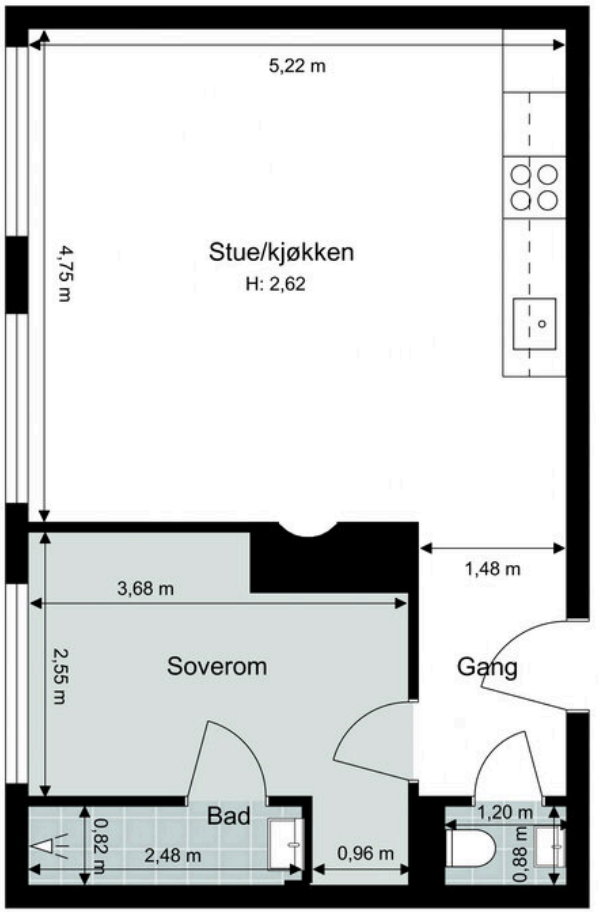
BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	52 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og wc-rom.
Total BRA: 44 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod på 3 kvm og kjellerbod på 5 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Borger Withs gate 13
1. Etasje



Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





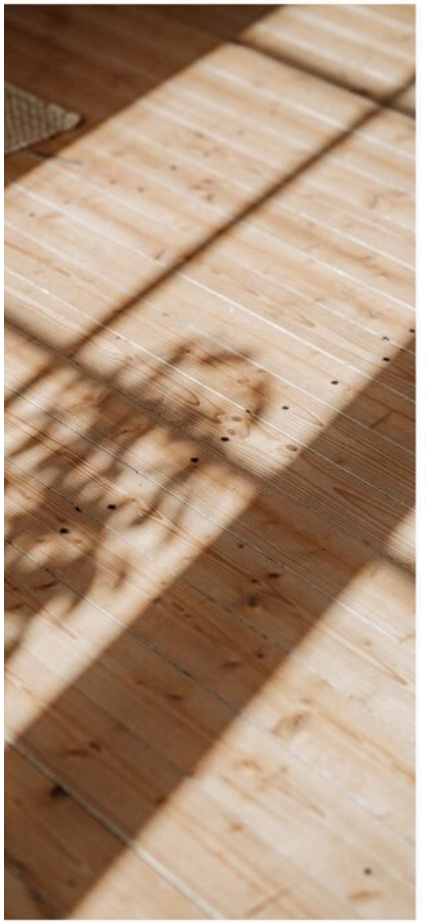












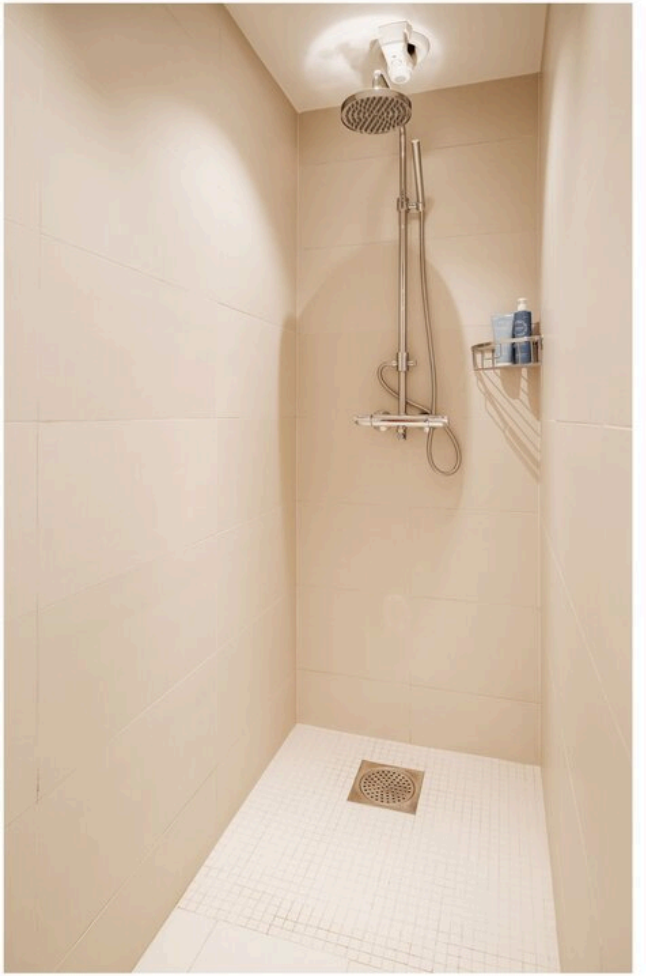




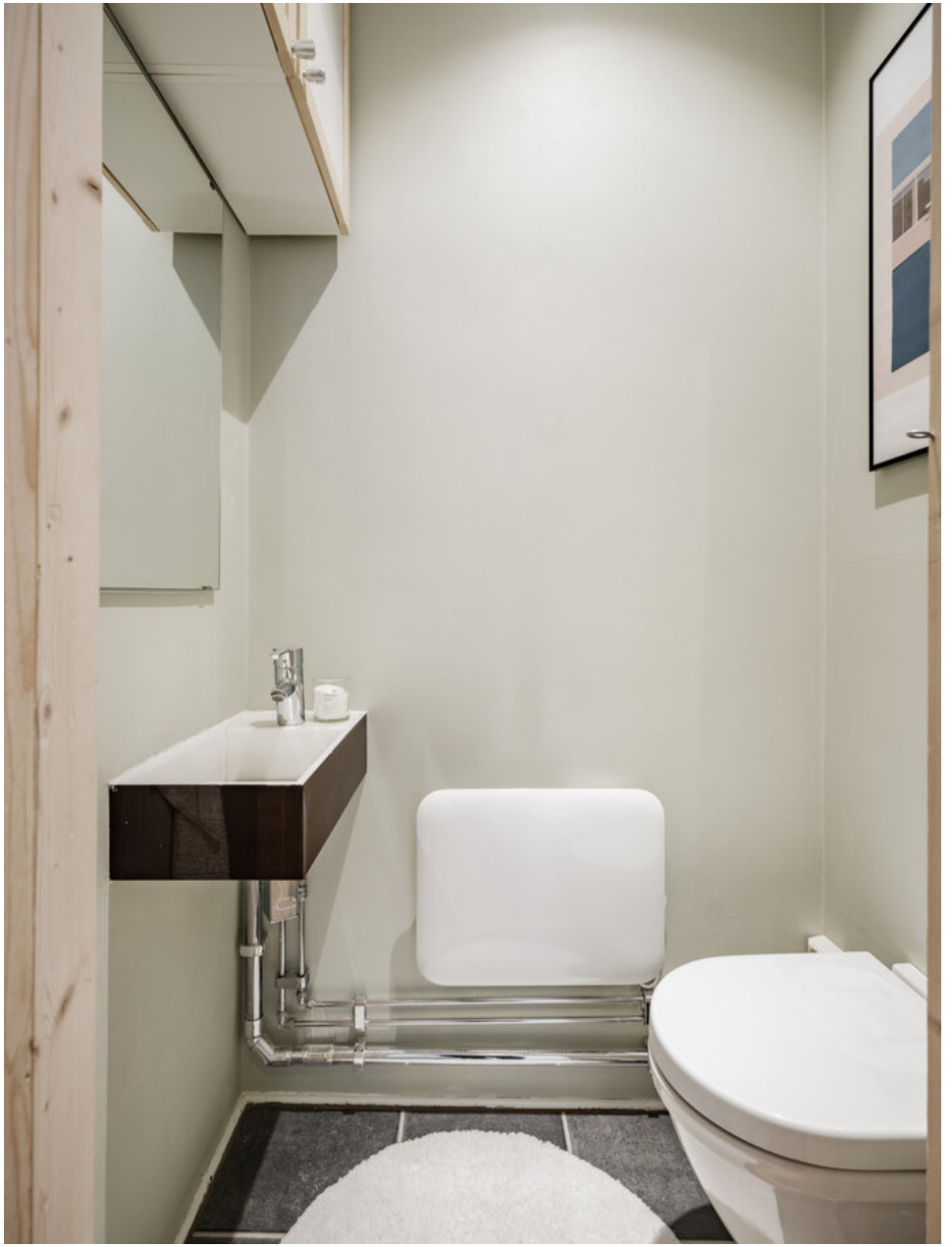

SIEMENS













Informasjon

Borger Withs gate 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0224/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 78 i Oslo kommune
Andelsnr 29 i Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget, org.nr. 948126915

Selger
Andreas Grøvdal

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
40 628,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 890 628,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 215,- (Gebyr forkjøpsrett - Blir belastet forkjøpsrett uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ei)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 595,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 895,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 898 223,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 907 523,- (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
1924

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og wc-rom.

Total BRA: 44 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod på 3 kvm og kjellerbod på 5 kvm.
Total BRA: 8 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten består av gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom med direkte adkomst til dusj og separat toalett.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på 3 kvm. Enkel adkomst til stor og herlig bakgård med gressplen, grøntareal, beplantning m.m.

Standard

Leiligheten ligger i en svært praktisk og høy første etasje, med store vinduer som vender ut mot en lukket og velstelt bakgård. Her får du godt med dagslys uten innsyn fra gaten eller bakkenivå. Bakgården er et grønt og fredelig fellesområde som gir en rolig og tiltalende utsikt. Dersom du er på jakt etter en sjarmerende og koselig bolig i et veletablert boligområde, burde dette være noe for deg!

GANG
Leiligheten har et innbydende inngangsparti med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Inngang til de fleste rom fra gang. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Porttelefon montert på vegg.

STUE
Lys og romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Stuen har store vindusflater med dype vinduskarmer som slipper inn godt med lys i leiligheten. Pent, originalt tregulv og malte overflater. Antatt mulig å sette inn peisovn dersom man ønsker det. Ta kontakt med styret og fagkyndig dersom det er aktuelt for deg.

I tillegg til det store, sosiale oppholdsrommet i leiligheten har man enkel tilgang til den velstelte bakgården. Her kan man nyte middagen, sole seg eller invitere venner og bekjente til hyggelige sammenkomster. Bakgården har flere flyttbare bord og benker som gir fleksibilitet og gjør det enkelt å tilrettelegge for ulike aktiviteter. Ifølge selger er det vanlig å se naboer som nyter middagsselskap utendørs eller tar hjemmekontor-lunsjpausen i det grønne. Det skaper en herlig atmosfære av fellesskap uten å være påtrengende.

KJØKKEN
Tidløst og moderne HTH kjøkken fra 2014 med høyglans fronter og heltre benkeplate. God skap- og benkeplass, samt naturlig plass til spisebord i nærheten av kjøkkenet. Det er lagt fliser på veggen over kjøkkenbenken. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Det er installert avløpspumpe, ny fra 2021. Kjøkkenventilator med kullfilter.

SOVEROM
Soverommet er i god størrelse med plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Hyggelig utsyn mot bakgården fra soverommet. Meget praktisk med direkte adkomst til dusjrom fra soverommet.

BAD
Delikat bad med varmekabler som ble pusset opp i 2014. Badet består av en vegghengt servant, speilskap og en romslig dusjsone med nedsenket gulv. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig PVC membran. Mekanisk avtrekk. Bevegelsesstyrt sensor. Opplysninger hentet fra tilstandsrapport. Selger har brukt fellesvaskeri og synes det har fungert fint. Dersom man gjerne ønsket vaskemaskin kan man jo lage opplegg til det på for eksempel soverom eller kjøkken. Konferer med fagkyndig og megler for mer informasjon.

SEPARAT TOALETT
Praktisk med separat toalett med vegghengt toalett og servant. Inngang til toalettet fra gang.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Nytt bad og WC, jf. opplysninger fra salgsoppgave fra tidligere eier. Arbeid utført av Aqua Rør AS, Oslo Membranservice AS 2022: Utbedret silikonsprekk i dusjrom (egeninnsats)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Aqua Rør AS, Oslo Membranservice AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Ny installasjon i stue, bad, kjøkken og soverom. Arbeid utført av El-design AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Januar, 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vannpumpe på kjøkken august 2021. Arbeid utført av Rørleggerhuset AS.

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

eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styreleder har opplyst til tidligere selger at det er er gjennomført radonmålinger i alle 1.etg i borettslaget og at det kun var en oppgang i Kyrre Greps gate hvor det hadde vært nødvendig med tiltak. Ut fra referatet fra styremøter, ser det ut som at målingen skjedde vinteren 2019/2020.

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)
Ja. Beskriv: Høy luftfuktighet i kjellerne til Brettevilles gate 18 og 22, og til Borger Withs gate 15. Dette kommer frem i tilstandsrapport av 1. feb 2017, utført av OBF Teknisk AS ved Stein Halden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Har hørt om sprekkdannelser i motsatt hjørne av gården etter gravearbeid i Kyrre Grepps gate.

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.
Ja. Beskriv: Det har vært observert sølvkre på bad (dusjrommet).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport for hele gården (Nordre Åsen kv. 1), fra 01.02.2017, utført av OBF Teknisk AS ved Stein Halden. Og tidligere tilstandsrapport av leiligheten fra forrige kjøp/salg, 2022.

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? Tidligere tilstandsrapport av leiligheten fra forrige kjøp/salg, 2022

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Sensommeren/høsten 2025 ble det av borettslagets styre foreslått å sette i gang med konkrete vedlikeholdstiltak av gården, med tilhørende forslag om opptak av ny gjeld og økning av fellesutgifter for å betjene dette. Alle disse forslagene ble nedstemt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig

Daniel P Martens

Byggemåte

- Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt.
- Antatt fundamentert på faste masser.
- Etasjeskillere i tre.
- Stubbloftskonstruksjon antatt fyllt med leire/koksstøv.
- Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger i murverkskonstruksjon.
- Pusset og malte fasader.
- Vinduer fra 2004 med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.
- Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Profilert overflate.

Drenering fra 2005.
Utvendige fasader pusset opp i 1996.
Taktekking fra 1995.
Pipeløp rehabilitert i 2013.

- Plast (rør i rør). Fordeler stamme bak luke i tak bad, med hovedstoppekran.
- Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
- Avløpspumpe i servantskap kjøkken. Ny i 2021.
- Badet har mekanisk avtrekksvifte. Naturlig avtrekk i stue, kjøkken og wc. Friskluftsventiler i vinduer.
- Varmtvannstanken (Høiax) er på ca 110 liter.
- Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp
- Sentralt brannvarslingssystem.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Et av vinduene i sov butter såvidt i karm.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert ca 22 mm planhetsavvik i stue-kjøkken og ca 26 mm i soverom. Ca 12 mm ovrr to meter i soverom. Gulv heller nedover mot vindusvegg.
- Vannledninger: Vurdering av avvik: Fordelerstamme i tak bad uten drensåpning. Ved en evenruell lekkasje i rør i rørsystemet vil det legge seg vann i himling bad før det renner ned i badet. Tiltak: Etablere mulighet for drenering fra fordelerstamme i tak bad
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Kjøkken: Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt bør monteres.
- Kjøkken: Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvens kjøkkenventilator med kullfilter er at damp ikke føres ut av bygget og at lukftfuktigheten innvendig øker.
- Wc > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Drensåpning underside toalett er tilnærmet tett. Drensåpning på siden av toalett med uviss funksjon. Om denne er tilkoblet sisternekasse er den plassert for langt opp på vegg. Konsekvens/tiltak:På bakgrunn av alder WC er det krav om lekkasjedeteksjon i rommet. Kontroll funksjon drensåpninger sisternekasse.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Garderobeskap på soverom
- Pendellampe på soverom

Dette medfølger ikke:
- String-hyllesystem i stue
- String-knagger i gangen
- Speil i gangen
- Donut-lampe på soverommet

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.

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

G - 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

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
Ca. 4 200 kr, 2 700 kWh i kvartalet.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 612,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, trappevask, fellesgjeld, forretningsfører, diverse drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader:
Bredbåndsavgift 219
Renter og avdrag 281
Renter og avdrag 267
Felleskostnader 1 718
Trappevasktillegg 127

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 146 937,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 587 746,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget Nordre Åsen KV I har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Konferer med styret eller Telia for mer informasjon.

Borettslaget

Om borettslaget

- BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV I består av 76 boligenheter og 1 næringslokale.
- Forretningsfører er OBF.
- Borettslaget Nordre Åsen Kv I har vaktmesteravtale med Viken Renhold AS. Det er de som måker snø, strør gater, vasker i oppganger, skifter lyspærer, rydder i fellesarealer og kan bistå med utstyr til hage og dugnader.
- Borettslaget har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Hvordan har selger opplevd driften og informasjonen fra styret?
- Det er god og ryddig kommunikasjon fra styret. Borettslaget benytter plattformen Naborom, har egen nettside, og har aktivitet og flere bidragsytere i en lukket gruppe på Facebook.

Rehabilitering og større vedlikehold gjort i regi av borettslaget:
- Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke.
- Rehabilitering av piper 2013 og 2020
- Nye hagemøbler i 2020 og 2021
- Malt oppganger, 2018 herunder gulv og vegger
- Installasjon av fibernett 2015
- Trapp næringslokale 2013/2020
- Oppgang 2013

Vann/avløp:
- Renset takrenner 2018
- Utskiftning av div gamle avløpsrør og stakeluker 2018
- Spyl av avløpsrør m filming 2017
- Nytt toalett næringslokale 2015

Belysning e.l:
- Nytt sikringsskap næringslokale 2010
- Nye panelovner næringslokale 2010
- Lys oppgang BWG11 2013
- Ovn oppgang BWG11 2013
- Strøminntak og stigeledninger 2015
- Utbedring feil på fellesanlegg 2015
- Juletrebelysning i bakgård 2015
- Juletrebelysning i bakgård 2018
- Utbedring loft KG4 2010

Dører:

- Tetting rundt diverse dører 2018
- Nye porttelefoner 2021
- Nytt nøkkelsystem 2021

Brannsikring:
- Brannsløyfe 2013
- Sensor leiligheter 2013
- Sensor fellesanlegg 2013
- Montert brannvarslingsanlegg 2013
- Branntettet fellesareal i kjeller og tak mot første etasje, samt alle oppganger mot leiligheter 2017
- Utbedring av div gamle avløpsrør 2017
- Innkjøp og bytte 2018 av pulverapparater
- Brannsikringsarbeid (tetting og tildekking) i fellesarealer 2021

Borettslaget har tidligere innhentet en tilstandsvurdering av fasade og takterrasser som anbefaler vedlikeholdstiltak. Styret foreslo høsten 2025 finansiering av et slikt prosjekt med antatt oppstart av arbeidet i 2028, men forslaget ble nedstemt. Det er derfor ikke fattet vedtak om gjennomføring av fasadearbeid, og arbeidene vil ikke igangsettes før eventuelle nye vedtak fattes. Under generalforsamlingen ble det etterspurt innhenting av ny tilstandsrapport, noe som vil utsette prosessen ytterligere. Når noe blir vedtatt vil felleskostnadene/fellesgjeld øke som følge av oppussing av fasade/gård. Borettslaget vet ikke per 05.11.2025 hva denne kostnaden blir eller hva som skal gjøres. Konferer med megler for mer informasjon.

Internt utlysningsgebyr kr 1000,- tilfaller borettslaget. Gebyret blir belastet kjøper.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Forkjøpsretten er utlyst, meldefristen er torsdag den 13. november. Konferer med forretningsfører eller borettslag for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 40 628,-pr. 01.11.2025

Lånenummer: 83987148619, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 05.11.2025: 1 037 038
Andel av saldo: 8 525
Første termin/første avdrag: 01.03.2014 (siste termin 01.02.2029)

Lånenummer: 83987188025, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 168
Saldo per 05.11.2025: 3 905 146
Andel av saldo: 32 103
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 69 940,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 4 193 322,- for året 2024. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtektene og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, se husordensreglene for mer informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85401816

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 398 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Man betaler på festeavgiften igjennom felleskostnadene.
Informasjon om festeavtalen:
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften blir KPI-regulert. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 -01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021.

Opplysninger hentet fra meglerbrev mottatt 05.11.2025.

Adkomst

Adkomst til boligen fra Borger Withs gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Følgende er hentet fra tidligere salgsoppgave: Styreleder opplyser til selger at det er er gjennomført radonmålinger i alle 1.etg i borettslaget og at det kun var en oppgang i Kyrre Greps gate hvor det hadde vært nødvendig med tiltak. Ut fra referatet fra styremøter, ser det ut som at målingen skjedde vinteren 2019/2020.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Borger Withs gate 13! Her bor man sentralt, men allikevel tilbaketrukket og stille i et rolig boligområde med kort gangavstand til handlegater, kaféer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig. Selv om adressen kan virke noe perifer på kartet, er beliggenheten faktisk meget sentral. Torshovparken og Torshovdalen ligger rett nedover gaten, og derfra er det kort vei til populære steder som Bruun-Larsen, Lasarett og Liminal. Du får altså ro og grønne omgivelser kombinert med urban tilgjengelighet.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er få min å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme er Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Beliggenheten gir enestående kollektivdekning. T-banen tar deg både nordover mot Blindern/Majorstuen og sørover mot sentrum på under 10 minutter. Tre ulike trikkelinjer passerer få kvartaler unna, lokaltog fra Grefsen stasjon utvider mulighetene ytterligere, og bussen stopper rett rundt hjørnet. Her kan du velge transportmiddel etter humør og destinasjon.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Nærmeste barneskole er Nordpolen skole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 12.02.26 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at kjøkkenet er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom der hvor kjøkkenet tidligere lå ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys. Dette rommet er for øvrig angitt som kjøkken i byggetegningene og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Utforming bad og WC ikke er medtatt i opprinnelige byggemeldte tegninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Generell oppfordring i disse situasjoner: Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper

påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

948126915/29:
13.08.2025 - Dokumentnr: 938627 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men

andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Foto, kostpris - Pris kan variere noe kr. 5 250,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

Samlet skal selger betale kr. 120 860,- 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 9. november 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Borger Withs gate 13

Borger Withs gate 13

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 556 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km

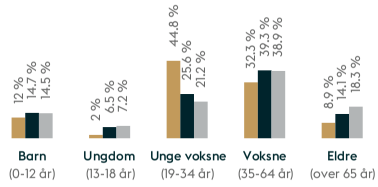
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	3 min 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	8 min
Muselunden	11 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

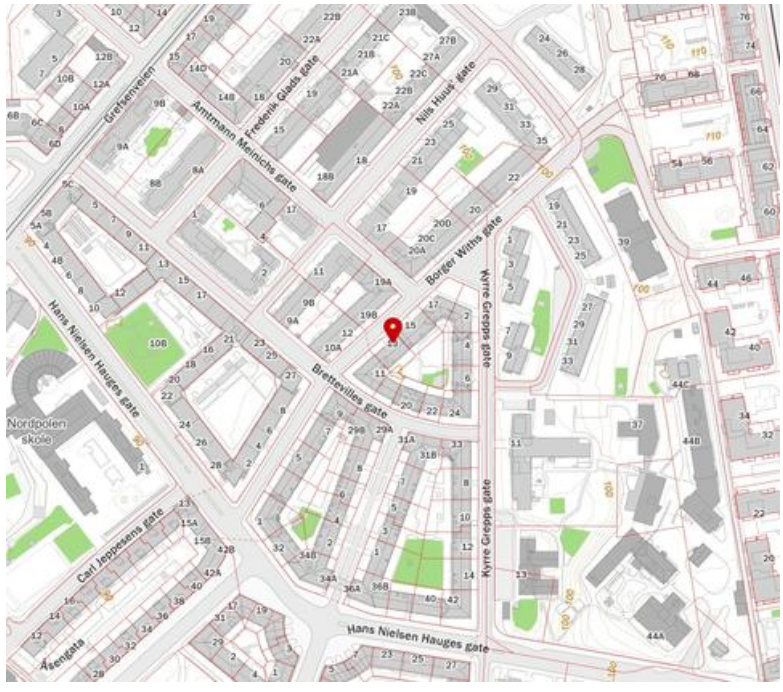
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

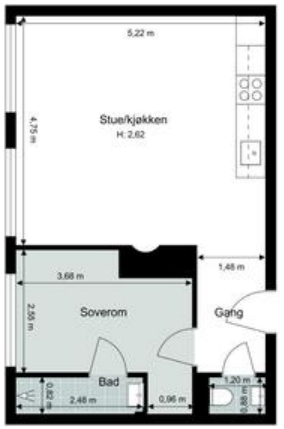


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 78
Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-2018 **Referansenummer:** JF1619

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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

Norsk takst

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

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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig

Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KORT BESKRIVELSE

Leilighet i 1. etasje i boligbygg fra 1924.
Boligen er i normalt god stand.
Pusset opp i 2014.
Inneholder soverom, stue/kjøkken, bad, toalettrom og entre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2 lags isolerglass i trerramme av gran eller furu.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Profilert overflate.

BYGNING GENERELT
Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fyllt med leire/koksstøv. Bærende yttervegger og leilighetsskillevegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malte fasader.

Drenering fra 2005. Utvendige fasader pusset opp i 1996. Taktekking fra 1995. Pipeløp rehabilitert i 2013.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv, skrudd i bjelkelag. Enstavs parkett.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips.

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv
Mulighet for å etablere ildsted i boligen.
Fyllingsdører i massivt treverk. Slipte og hvitkalkede. Fra byggeår.
Dør til bad av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2014. TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.
Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig PVC membran.
Vegghengt servant. Dusjsone med nedsenket gulv.
Mekanisk avtrekk. Bevegelsesstyrt sensor.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2014. Høyglans fronter. Heltre benkeplate. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Det er installert avløpspumpe. Ny fra 2021.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

WC rom fra 2014. Vegghengt toalett og servant. Malte vegger og tak. Laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Fordeler stamme bak luke i tak bad, med hovedstoppekran.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Avløpspumpe i servantskap kjøkken. Ny i 2021.
Badet har mekanisk avtrekksvifte. Naturlig avtrekk i stue, kjøkken og wc. Friskluftsventiler i vinduer.
Varmtvannstanken (Høiax) er på ca 110 liter.
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp, Sentralt brannvarslingssystem.

OPPVARMING
Panelovner
Varmekabler gulv bad
Mulighet for ildsted i stue

BOD
Bod i kjeller på 5,0 m2
Bod loft med gulvareal på 4,0 m2. 3 m2 av disse er målbare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

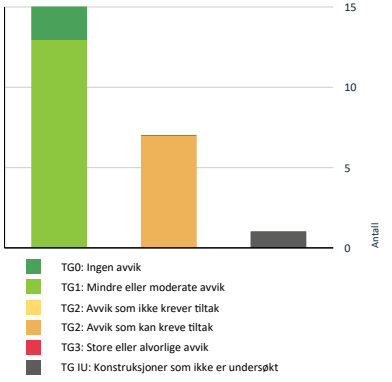
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Utforming bad og WC ikke medtatt i opprinnelige byggemeldte tegninger. Dagens baderom er ikke registert byggemeldt.

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1 > Wc > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

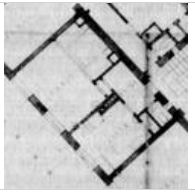
Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1924

Standard
Normal standart

Vedlikehold
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Et av vinduene i sov butter såvidt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.



TG 1 Dører

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Profilert overflate



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv, skrudd i bjelkelag. Enstavs laminat.
Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre. Stubbloftskonstruksjon antatt fylt med leire/koksstøv

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

Det ble registrert ca 22 mm planhetsavvik i stue-kjøkken og ca 26 mm i soverom. Ca 12 mm ovrr to meter i soverom.
Gulv heller nedover mot vindusvegg.

Konsekvens/tiltak

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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



TG 1 Radon

Der er ifølge styreleder i borettslaget utført radonmålinger i alle 1. etasje leiligheter. Ingen tiltak nødvendig i gjeldende bygg.
Boligen ligger i området med usikre radonverdier.

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe. I god stand iflg styreleder i borettslaget. Rehabilitert i 2013.
Det er ikke etablert ildsted i boligen. Styret må kontaktes før eventuell etablering.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører i massivt treverk. Slipte og hvitkalkede. Fra byggeår. Dør til bad av nyere dato.



VÅTROM

1 > BAD

Generell

Bad fra 2014. TEK 10 gjeldende ved oppføring av badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 > BAD

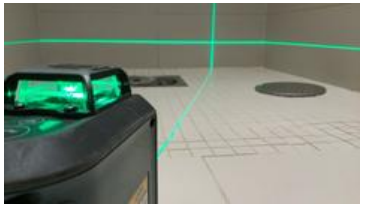
TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Tak: Sparklet og malt gips.

1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Det ble registrert ca 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.
Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.
+1:100 fall i dusjsonen.



Tilstandsrapport



1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig membran i klemring, samt forkant terskel.



1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant. Dusjsone, åpen løsning.

1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Bevegelsesstyrt sensor. Tilluftsspalte under dørblad.



1 > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik. I vegg soverom mot dusjsone.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





Det ble utført fuktsøk medProtimeter MMS i våtsone baderom.

KJØKKEN

1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2014. Høyglans fronter. Heltre benkeplate. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Det er installert avløpspumpe. Ny fra 2021.

Det er innstallert lekkasjesikring. Testet på befaringsdagen. OK.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens kjøkkenventilator med kullfilter er at damp ikke føres ut av bygget og at lukftfuktigheten innvendig øker.

SPESIALROM

1 > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom med vegghengt toalett og servant. Malte vegger og tak. Laminat på gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Drensåpning underside toalett er tilnærmet tett. Drensåpning på siden av toalett med uviss funksjon. Om denne er tilkoblet sisternekasse er den plassert for langt opp på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På bakgrunn av alder WC er det krav om lekkasjedeteksjon i rommet. . Kontroll funksjon drensåpninger sisternekasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast (rør i rør). Fordeler stamme bak luke i tak bad, med hovedstoppekran.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstamme i tak bad uten drensåpning. Ved en evenruell lekkasje i rør i rørsystemet vil det legge seg vann i himling bad før det renner ned i badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere mulighet for drenering fra fordelerstamme i tak bad

Tilstandsrapport





Avløpspumpe i kjøleskap.
Behov for vedlikeholdsservice grunnet 4 år siden sist iflg eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Avløpspumpe i servantskap kjøkken. Ny i 2021.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avløp servant bad

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.
Naturlig avtrekk i stue, kjøkken og wc.
Friskluftsventiler i vinduer.



Avtrekksventil i gang



Avløp vask kjøkken

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken (Høiax) er på ca 110 liter. Plassert i nedforet himling bad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Nye panelovner i 2022.. Smartstyring,
Varmekabler i gulv bad.

Ingen avvik varmekilder iflg eier,

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

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

   Ingen arbeid el anlegg i eiers botid, utover rettinger avvik registrert el kontroll iflg eier. El tilsyn datert 16.11.2022. Det bemerkes at kursfortegnelse ikke er oppdatert . Ikke kommentert i El tilsyn, men anses forøvrig som en mangel.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det mangler oppdatert kursfortegnelse. Forholdet sett separat gir TG 2.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingssystem.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Sentral brannvarsling

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1	44			44			44
Loft		3		3		1	4
Kjeller		5		5			5
SUM	**44**	**8**				**1**	**53**
SUM BRA	**52**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1	Stue/kjøkken, gang, bad, wc, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utforming bad og WC ikke medtatt i opprinnelige byggemeldte tegninger. Dagens baderom er ikke registert byggemeldt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	0

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Andreas Grøvdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	78		0	398.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Borger Withs gate 13

Hjemmelshaver
Andreas Grøvdal

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget	948126915		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Andreas Grøvdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
29	200	7 891	*31.12.2021*	688	*31.12.2021*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologi
Området ligger på elvesletter og morenemasser fra siste istid, med undergrunn hovedsakelig av leir- og sandholdige sedimenter avsatt av Akerselva. Grunnforholdene gir stedvis utfordringer med setninger og behov for pæling ved bygging.

Bebyggelse
Torshov består av sammenhengende bygårdsstruktur fra tidlig 1900-tall, særlig 1910–1930. Mesteparten er murgårder i kvartalsform med indre gårdsrom. Det finnes også enkelte nyere boligblokker og oppgraderte næringsbygg langs hovedgatene.

Natur og grøntområder
Akerselva danner en grønn korridor vest for området, med turvei og vegetasjon langs elvebredden. Torshovparken ligger som et sentralt grøntareal, med åpne gressflater, trær og gangveier. Mindre parker og tun fungerer som nærmiljøområder. Infrastruktur og transport
Området er knyttet til byens hovedårer gjennom Vogts gate og Sandakerveien. Trikk og buss har hyppige avganger mot sentrum og ytre bydeler. Det er gangavstand til Nydalen, Sagene og Grünerløkka.

Tjenester og handel
Vogts gate fungerer som lokal handlegate med dagligvare, kaféer og servicebedrifter. Det finnes også flere småbutikker og kulturrelaterte virksomheter i eldre lokaler.

Offentlige tilbud
Torshov har skole, barnehager, eldresenter og bibliotek. I tillegg ligger Torshovteatret og Torshov kirke som sentrale kultur- og samlingssteder.

Historikk
Navnet Torshov kommer fra norrønt Þórshof, som betyr «Tors tempel». Området var tidligere jordbruksland tilhørende Torshov gård. Bebyggelsen utviklet seg fra slutten av 1800-tallet i takt med industrien langs Akerselva og kollektivutbyggingen i begynnelsen av 1900-tallet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	
3	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 78
0301 OSLO

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JF1619

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grøvdal, Andreas Strømme	9578-5999-4-1781900	2025-10-10 15:46:04

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
10. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0224/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borger Withs gate 13, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Andreas Grøvdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

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: 85401816
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Nytt bad og WC, jf. opplysninger fra salgsoppgave fra tidligere eier. Arbeid utført av Aqua Rør AS, Oslo Membranservice AS 2022: Utbedret silikonsprekk i dusjrom (egeninnsats)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Aqua Rør AS, Oslo Membranservice AS

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014: Ny installasjon i stue, bad, kjøkken og soverom. Arbeid utført av El-design AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Januar, 2023.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vannpumpe på kjøkken august 2021. Arbeid utført av Rørleggerhuset AS

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styreleder har opplyst til tidligere selger at det er er gjennomført radonmålinger i alle 1.etg i borettslaget og at det kun var en oppgang i Kyrre Greps gate hvor det hadde vært nødvendig med tiltak. Ut fra referatet fra styremøter, ser det ut som at målingen skjedde vinteren 2019/2020.

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Høy luftfuktighet i kjellerne til Brettevilles gate 18 og 22, og til Borger Withs gate 15. Dette kommer frem i tilstandsrapport av 1. feb 2017, utført av OBF Teknisk AS ved Stein Halden.

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

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

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

Beskriv: Har hørt om sprekkdannelser i motsatt hjørne av gården etter gravearbeid i Kyrre Grepps gate.

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

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert sølvkre på bad (dusjrommet).

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport for hele gården (Nordre Åsen kv. 1), fra 01.02.2017, utført av OBF Teknisk AS ved Stein Halden. Og tidligere tilstandsrapport av leiligheten fra forrige kjøp/salg, 2022.

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? Tidligere tilstandsrapport av leiligheten fra forrige kjøp/salg, 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sensommeren/høsten 2025 ble det av borettslagets styre foreslått å sette i gang med konkrete vedlikeholdstiltak av gården, med tilhørende forslag om opptak av ny gjeld og økning av fellesutgifter for å betjene dette. Alle disse forslagene ble nedstemt.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0224/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Grøvdal, Andreas Strømme	**2025-10-10**

Identifikasjon

bankID Grøvdal, Andreas Strømme

Signicat

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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Borettslaget Nordre Åsen Kv 1

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 28.08.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	19/3260-1	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/28073 (Oppgis ved henv.)		

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT BORGER WITHS GATE 11, GNR./BNR. 224/76 M.FL.

Vi viser til festekontrakt tinglyst 30.12.1955 mellom Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 og Oslo kommune for gnr./bnr. 224/76 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten EHF 9908:874 780 782 faktura@uke.oslo.kommune.no
Telefon: 21 80 21 80
Org.nr.: 874 780 782 Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

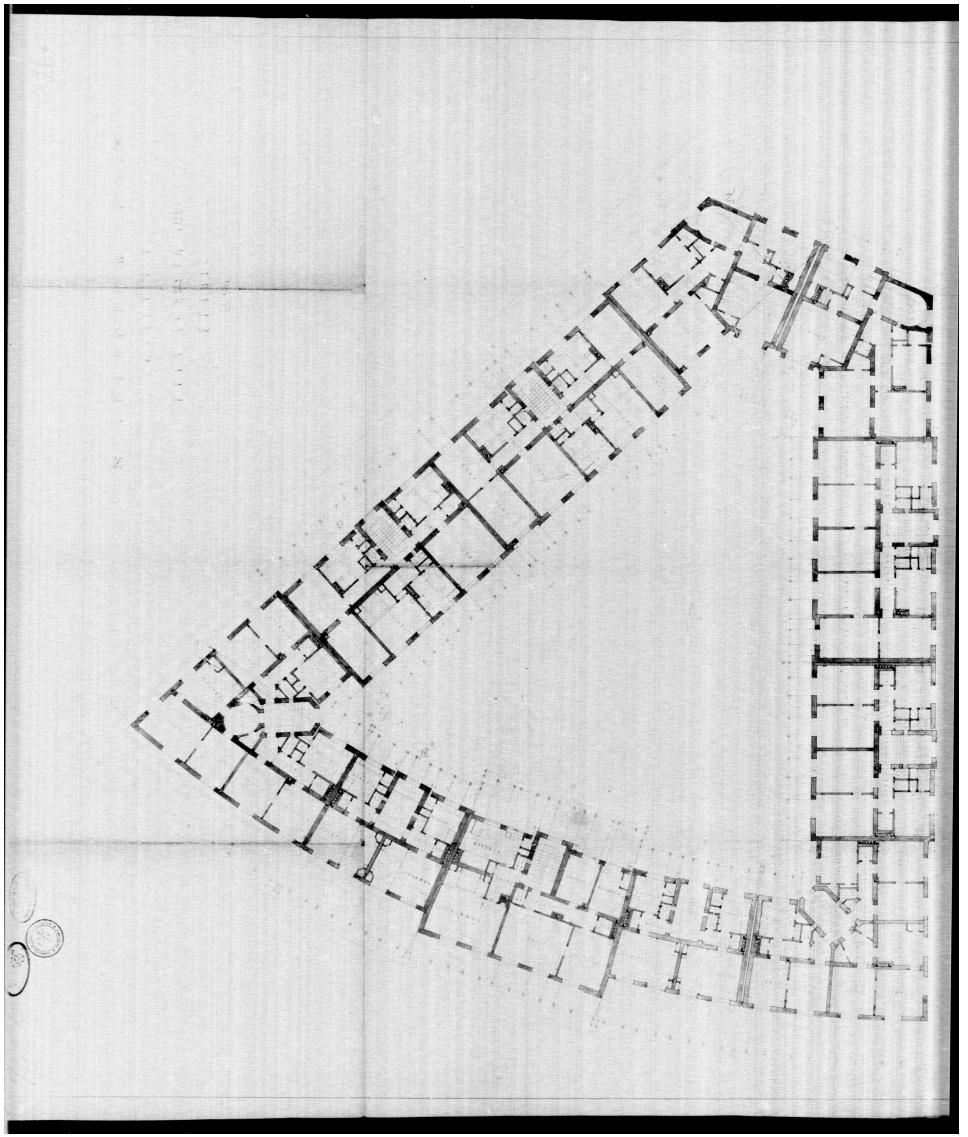
Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj 1 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Borger Withs gate 15		76/3625

Byggherre

Michael Prestin,
Borger Withs gate 15,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Entrepr. Olaf M.Soelberg,
Vöyensvingen 3 B,

Oslo 4.

Dato KR/TA

25.mai 1977

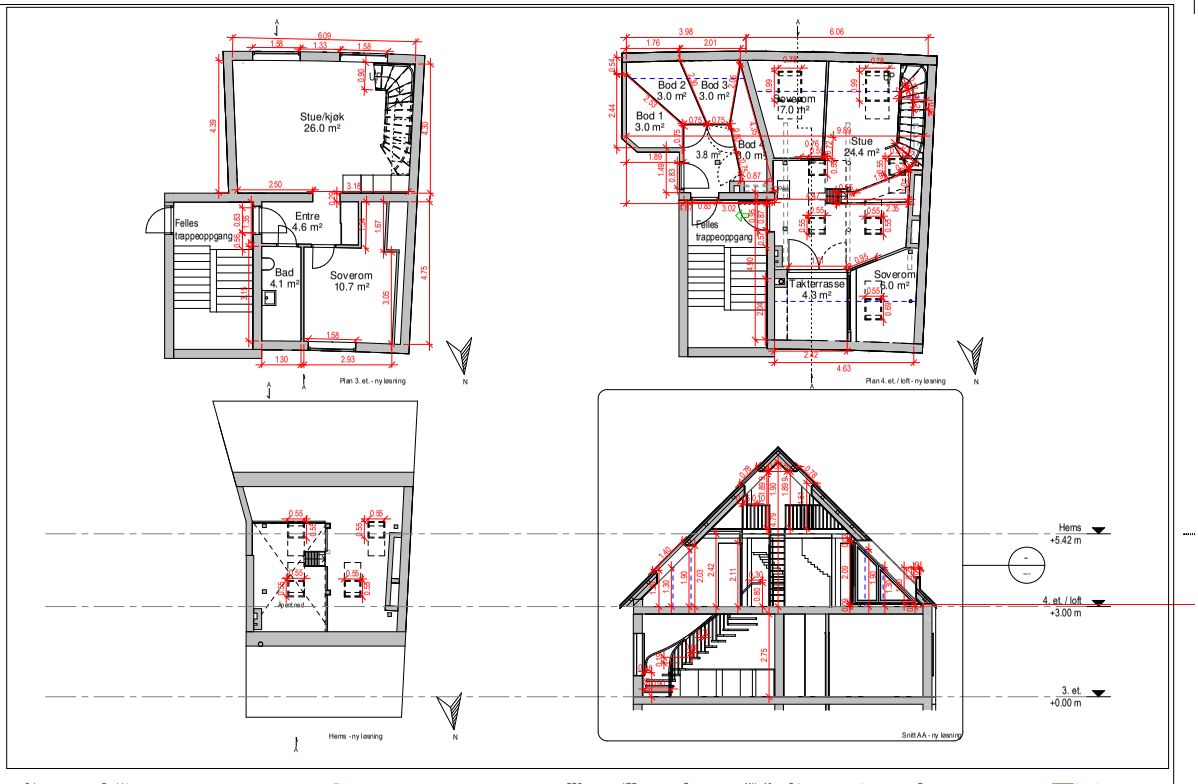
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Pegbo

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

Skl. C-14 ANDVORD

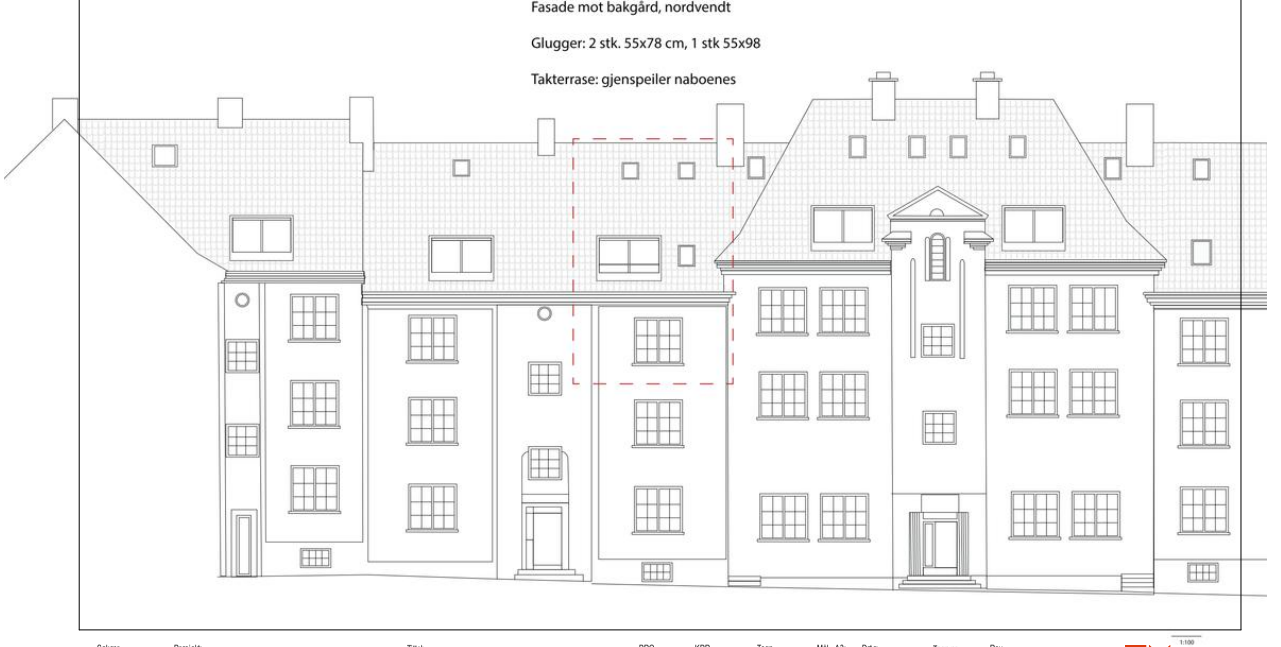


Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
7085-00	Brettevilles gate 22, loftsutbygging	Plan og snitt - ny løsning	KD	MB	KD	1:100	09.07.24	A3.21.00.02	A

GNR / BNR: 224 / 96

C:\Users\kdam\Kristen\BVG 22\Brettevilles gate 22 ny_slt_loft_17.rvt

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

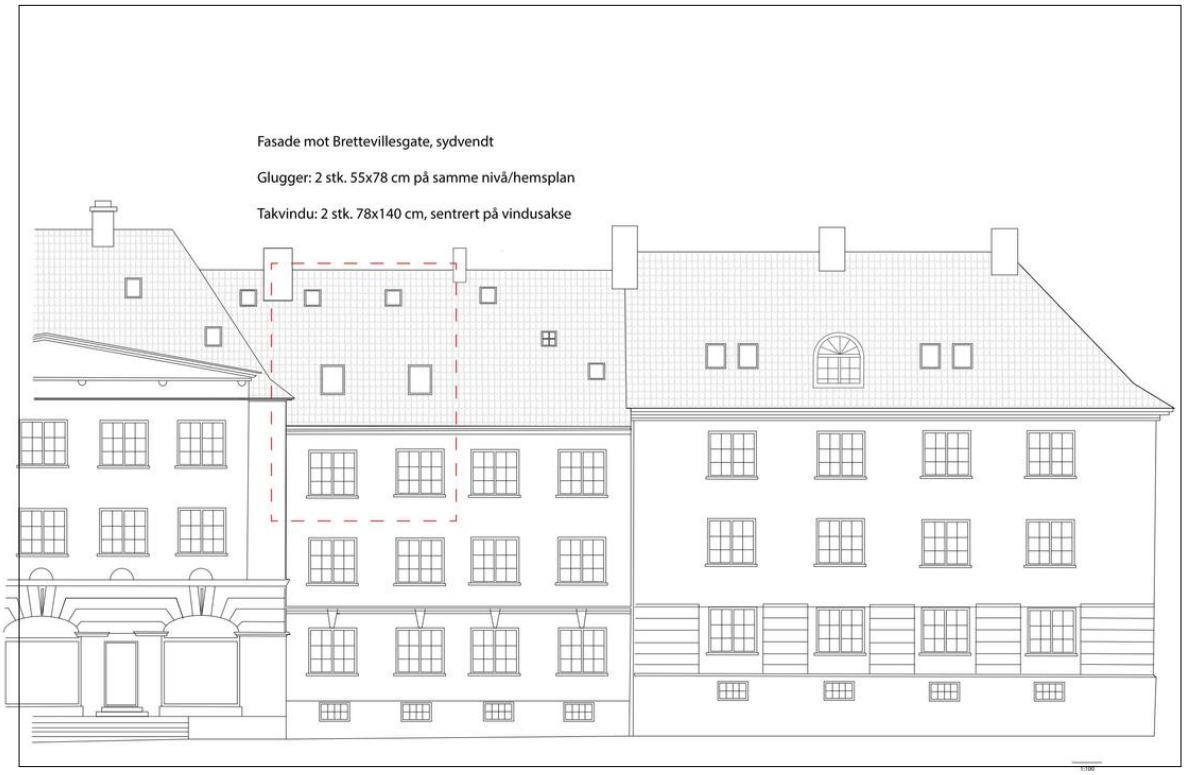


Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
7085-00	Brettevilles gate 22, loftsutbygging	Oppriss fasadeendring tak - bakgård, nordvendt	KD	MB	KD	1:100	21.06.24	A3.22.01.03	A

GNR / BNR: 224 / 96

C:\Users\kdam\Kristen\BVG 22\Brettevilles gate 22 ny_slt_loft_17.rvt

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00



Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
7085-00	Brettevilles gate 22, loftsutbygging	Oppriss fasadeendring tak - Brettevilles gate, sydvendt	KD	MB	KD	1:100	21.06.24	A3.22.01.04	A

GNR / 224 / 96
BNR:

C:\Users\krister\BVG 22\Brettevilles gate 22 ny_sit_loft_17.rvt

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 92 72 00

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

17.03.2025 00:18:29 AR67097051O

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Brettevilles gate 22, 0481 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
224	96	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bruksendring av tilleggsdel på loft (i dag fellesareal med boder og tørkeloft) til hoveddel, som utvidelse av boligareal for underliggende leilighet i 3. etasje. Fasadeendring omfatter innsetting av takvinduer og takterrasse. Mot Brettevilles gate foreslås to takvinduer på 78 x 140 cm (sentrert over underliggende vinduer) og to takglugger på 55 x 78 cm (på samme hemsnivå som naboenes eksisterende glugger). Mot bakgård foreslås takterrasse og takglugge på 55 x 98 cm samt to glugger på 55 x 78 cm. Foreslått fasadeendring i takflaten er behandlet og forhåndsgodkjent av Byantikvaren.

17.03.2025 00:18:29 AR67097051O

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: S-2255, S-5142

17.03.2025 00:18:29 AR67090705 10

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Krister Dammen
E-post: Krister.dammen@hmark.no
Telefon: 97102642

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Hille Melbye Arkitekter AS
Organisasjonsnummer: 929655478
Telefon: -
E-post: firmapost@hmark.no
Postadresse: Hausmanns gate 16, 0182 OSLO

Nabovarselet er signert av

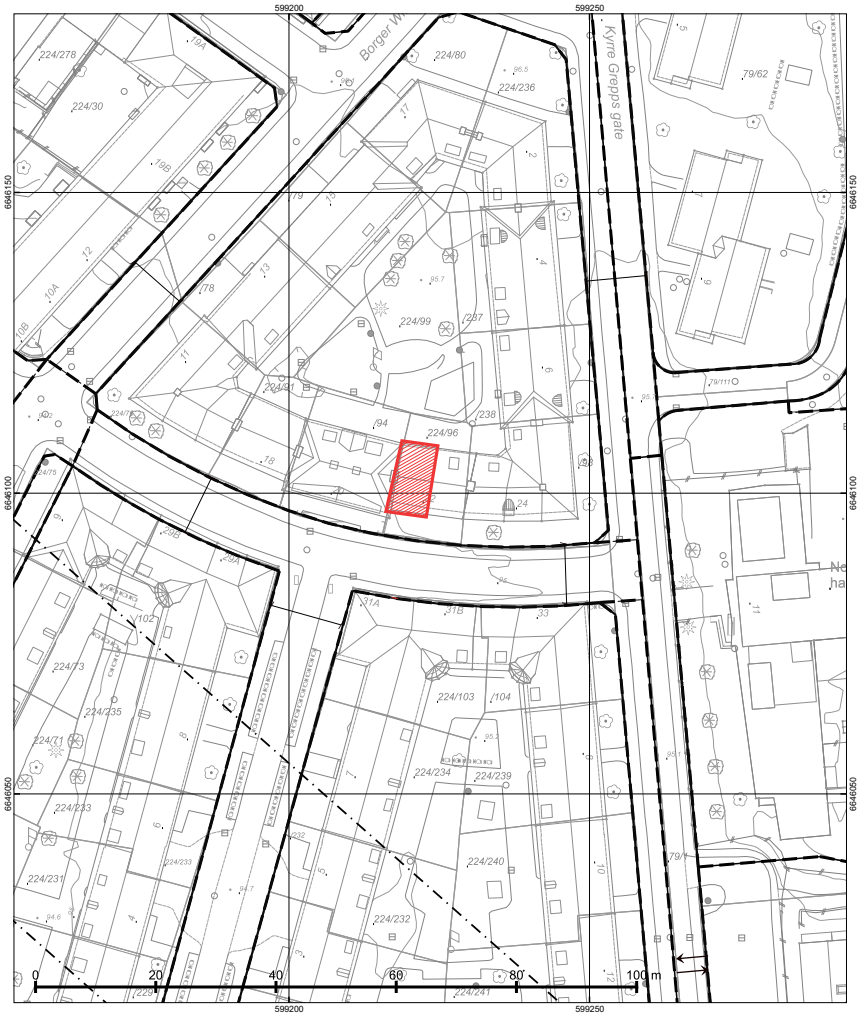
KRISTER DAMMEN på vegne av HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.03.2025 00:18:29 AR67090705 10

Filvedlegg:

Situasjonskart_Bettevillesgate22_H0302.pdf
7085-00 A3.22.01.03_Bettevilles gate 22 H0302_fasade mot bakgård_160325.pdf
7085-00 A3.22.01.04_Bettevilles gate 22 H0302_fasade mot gate_160325.pdf
7085-00 A3.21.00.02_Bettevilles gate 22 H0302_planer_snitt_160325.pdf



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.01.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 317957/ 86483362
Adresse: BRETTEVILLES GATE 22
Gnr/Bnr: 224/96

Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I torsdag 25.09.2025 kl. 19:00 - Styrerommet i kjelleren, Borger Withs gate 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 32 andelseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 43 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bård Hustveit valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

2.1 Orientering om avklaringer etter ekstraordinær generalforsamling 14. august 2025

Styret orienterte om tilstandsrapport og spørsmål fra tidligere GF.

A: Hvor omfattende er arbeidet som settes i gang? Vern & Tilstand har siden forrige ekstraordinær GF brukt lift og foretatt flere inspeksjoner oppover i fasaden. Konklusjonen er at deres scenario datert 27. mai 2025 og som ble presentert 14/8 står ved lag. Kostnadene er estimert til ca 26 millioner inkl mva og beboernes svarer for denne kostnaden ut fra eierbrøken, vedlegg 1. Finansiering voteres over i under sak 3.1 og 3.2.

B: Hvor snart må rehabiliteringen utføres? Rett tidspunkt for rehabilitering kan være vanskelig å estimere. Slik styret vurderer det, er det uansett ikke snakk om liv og helse. Det bør det heller ikke være i et slikt anliggende da det alltid er en god investering å gjøre nødvendig, vedlikehold planmessig og i god tid. Det er

Styrets plikt å se til dette slik at vi holder vår bygård i god stand og felleskostnadene lave. Noe de da også er, se vedlegg 2.

C: Hva er prisen utførende entreprenør vil forplikte seg på, eksempelvis per m2? Av naturlig årsaker vil vi ikke kunne vite hva utførende entreprenører vil levere inn i en anbudskonkurranse. En anbudskonkurranse er et naturlig neste skritt. Styret og GF forutsetter at et vinnende anbud ikke avviker vesentlig fra estimatene fra Vern & Tilstand som er basert på en faglig nærhet til markedet på kr. 26 millioner.

Vedtak:
Tas til orientering

2.2 Orientering om gjennomføring av prosjektet i fase en og to

Styret orienterte om at arbeidet planlegges gjennomført i to faser; første fase i Borger Withs gate antatt oppstart i 2028. Andre fase i Kyrre Grepps gate og Brettevilles gate antagelig oppstart sommeren 2029.

Vedtak:
Tas til orientering

2.3 Orientering om vedlikeholdsplikten på takterrasser

Styret minner de med takterrasser på vedlikeholdsplikten, og rapporten som Vern&Tilstand har utviklet. Sintef sin standard vil hjelpe oss å unngå lekkasjer, forsikringssaker og heve trivselen for alle.

Vedtak:
Tas til orientering

3. Forslag

3.1 Økning av felleskostnader

Styrtet foreslår å legge til et tillegg i felleskostnadene på 20% fra og med 01.11.2025.

Vedtak:
Forslag falt med 22 stemmer mot, og 16 stemmer for.

3.2 Låneopptak inntil 26 millioner

Styret foreslo at rehabilitering av fasade med en forventet kostnad på kr 26 000 000 finansieres ved låneopptak med nedbetalingstid på 30 år, Rente 5,5% p.t.. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Borettslaget pålydende 120 % av totalt lånebeløp.

Vedtak:
Forslaget falt med 33 stemmer mot, og 3 stemmer for.

3.3 Individuell innbetalingsordning på lånet

Styret foreslo at det etableres en individuell innbetalingsordning på lånet vedtatt i punkt 3.2.

Vedtak:
Forslaget trekkes av styret da forslag 3.2 falt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.37

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Josefine Høeg Sørensen (sign.)	29.09.2025
Protokollvitne	Bård Hustveit (sign.)	29.09.2025

Borettslaget Nordre Åsen KV I

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 07.05.2025, kl 19:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til naakv1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV I onsdag 07.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/385167821184?p=K8Fh2isnjLEq0idrmH

Møte-ID: 385 167 821 184

Passord: Gq9TZ72R

Husk:

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Onsdag 07.05.2025, kl 19:00

Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har de siste årene vært kr 210 000,-.

Forslag fra andelseier Lars Kvam Kristoffersen: Øke styrehonoraret med 20%

Begrunnelse fra forslagsstiller: Styrets medlemmer forvalter store verdier på vegne av fellesskapet. Som beboer og eier vil vi sikre oss best mulig styremedlemmer og gi dem incentiv for å bruke tiden godt til alle eiernes beste.

Forslag til vedtak fra andelseier Lars Kvam Kristoffersen: Styrehonoraret for perioden 2024–2025 økes med 20% sammenlignet med forrige periode (2023–2024). Dette blir kr. 252 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden 2024–2025 økes med 20% sammenlignet med forrige periode (2023–2024). Honoraret blir kr 252 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om overholdelse av trivselsreglene

Det er en del punkter i trivselsreglene som ikke overholdes av alle. I henhold til trivselsreglenes punkt 11, har styret plikt til å påtale dette. Styret vil fremheve følgende punkter:

Punkt 2:

- postkasseskilt skal bestilles etter innflytting eller navneendring (gjøres av andelseier)

- ringeklokkenavn skal bestilles etter innflytting eller navneendring (gjøres av styret etter bestilling fra andelseier via Naborom)

- hold porter og dører til fellesarealer låst

Punkt 5:

- oppussingsavfall skal flyttes når avfallssekker er fulle

- avfall skal ikke plasseres utenfor søppeldunkene dersom disse er fulle

- større gjenstander skal ikke hensettes ved søppeldunkene eller andre steder i fellesarealer

Punkt 8:

- parkeringsforbudet i bakgården skal overholdes i forbindelse med oppussing

- begge hengelåsene på portene skal låses etter inn-/utkjøring

Punkt 10:

- mating av fugler gjøres fremdeles. Dette er ikke tillatt

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Forebyggende vedlikehold

Styret minner om andelseiernes vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes pkt 4.2. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold. Sørg for at skader forebygges. Skader medfører store kostnader for borettslaget, men egenandel på forsikring fører også til kostnad for andelseier. I tillegg innebærer skader negative konsekvenser for beboere både i aktuell andel og i eventuelle andre berørte andeler, for eksempel dersom leiligheter blir ubeboelige. Skadeoppfølging på tvers av andeler er komplisert og tidkrevende.

Styret vil fremheve pkt. 4.2 (2), hvor det presiseres at vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Det er nettopp foretatt en tilstandsvurdering av takterrassene. Dersom rapporten tilsier at det er behov for vedlikehold eller reparasjon, må dette gjøres.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av trivselsreglene

Punkt 3:

Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.
Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappeoppgang eller vinduer.

Endre til:

Alle beboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappeoppgang eller i vinduer. Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

Forslag til vedtak: Trivselsreglenes punkt 3 endres til:

> Alle beboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.
> Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i
> trappeoppgang eller i vinduer. Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

5.2 Forslag fra andelseiere Anne Leni Rist Forsmo og Jack Philip Cox om kjellerutbygging i fellesvaskeri

Vi ønsker å formelt fremme et forslag om å fjerne vaskekjeller til fordel for utbygging av kjellerareal.

Formålet med forslaget:

Vi ønsker å benytte seg av muligheten til å bygge ut kjeller selv om det er der vaskekjeller
befinner seg i dag. Vi ønsker å gjøre leiligheten større for å kunne bli boende ettersom
familien vokser. Vi legger derfor inn forslag om å kunne bygge der vaskekjeller er i dag.

Fordeler med forslaget:
• Økonomisk gevinst for borettslaget. Salget av kjellerarealet vil gi inntekter til borettslaget,
midler som kan brukes til å forbedre fellesarealer eller dekke nødvendig vedlikehold.
• Økt eiendomsverdi: Utvidelse av boareal i enkeltleiligheter vil vanligvis føre til økt verdi for
hele borettslagets eiendommer.

Vedtaksforslag:
Fjerne vaskekjeller til fordel for utbygging av kjellerareal. Ettersom avgjørelsen må fattes ved flertallsvedtak på kommende generalforsamling, ber vi om
deres støtte. Tusen takk for at dere vurderer dette forslaget. Ta gjerne kontakt dersom dere
har spørsmål eller innspill.

Forslag til vedtak: Fjerne vaskekjeller til fordel for utbygging av kjellerareal.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Egil Lindhart Bauer.

Lars Kvam Kristoffersen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Lars Kvam Kristoffersen velges til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Camilla Wahl Sekne

Camilla Wahl Sekne stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Hanna Eikrem Heggstad

Bård Hustveit

Øyvind Skovli Dahlberg

Forslag til vedtak: Camilla Wahl Sekne velges til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Lars Kvam Kristoffersen.

Tale Bryn Teigene stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Tale Bryn Teigene velges til varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2025

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Styreleder, Egil Lindhart Bauer
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad
Styremedlem, Bård Hustveit
2. varamedlem, Lars Kvam Kristoffersen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Egil Lindhart Bauer
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne
Styremedlem, Bård Hustveit
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad
Varamedlem, Lars Kvam Kristoffersen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn (4 menn med varamedlem).

Styret kan kontaktes på naakv1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV I

Borettslaget Nordre Åsen KV I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligenheter og 1 annen enhet.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret. Vaktmester sørger også for tjenester til utleielokalet i Brettevilles gate 20.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Nordre Åsen KV I har fram til 31.5.2025 avtale med Nextgentel for leveranse av bredbånd. Telia ble ny leverandør av bredbånd og evt. tilvalg fra og med 1.4.2025. Avtalt dato var egentlig 1.6.2025, men dette ble fremskyndet pga. interne misforståelser hos Telia.

Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan også bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av

den enkelte andelseier. Det skal bestilles slike snarest mulig etter innflytting - eller ved navneendring eller andre årsaker.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Tre vernerunder
- Lenke til egenkontroll for elsikkerhet i egen leilighet sendt ut til alle andelseiere

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85401816.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Tematisk/kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Fasade:

-Tilstandsvurdering gjennomført 2025

Næringslokalet:

-Totalrenovering av næringslokalet "Kloden"; oppdeling av arealet og salg av byggerettigheter til to nye leiligheter mot bakgård 2021–2024

-Solskjerming næringslokalet 2024

-Trapp/platting 2023

Uteområder:

-Utbedret skadet gelender og sprekker i betong i kjellernedganger 2024

-Oppgradert området utenfor næringslokalet med sykkelstativ, utemøbler og belysning 2023

-Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke 2022

-Nye hagemøbler 2020/2021

-Oppgradert gelender og rekkverk 2018

Infrastruktur:

-Nye porttelefoner 2021

-Nytt nøkkelsystem 2021

-Rehablitering av piper 2013 og 2020

-Installasjon av fibernett 2015

Oppganger:

-Malt oppganger 2018

-Tetting rundt diverse dører 2018

Vann/avløp:

-Renset takrenner 2018

-Utskiftning av div gamle avløpsrør og stakeluker 2018

-Spyl av avløpsrør med filming 2017

Belysning, elektrikerarbeider etc.:

-Juletrebelysning i bakgård 2024

-Strøminntak og stigeledninger 2015

-Utbedring feil på fellesanlegg 2015

Brannsikring:

-Utarbeidet branntegninger for hele bygården 2024

-Etablering av nød- og ledelys på loft og kjeller i hele bygården 2024

-Skifte til vridere og beslag for låsekasse på alle branndører 2024

-Brannsikringsarbeid (tetting og tildekking) i fellesarealer 2021

-Innkjøp og bytte 2018 av pulverapparater

-Branntettet fellesareal i kjeller og tak mot første etasje, samt alle oppganger mot leiligheter 2017

-Utbedring av diverse gamle avløpsrør 2017

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 9 møter. OBFs styreportal er benyttet til møtegjennomføring og protokollføring. Alle styreprotokoller er lagt ut på Naborom, tilgjengelig for andelseierne/beboerne. Bruken av Naborom har tatt seg opp, og styret får nå flere henvendelser der. Styret er imidlertid bekymret for at enkelte andelseiere ikke benytter plattformen og dermed ikke får viktig informasjon fra borettslaget. Det oppdages stadig ting i Naborom som ikke er oppdatert eller som har brutte lenker. Det er fikset mye, men det gjenstår fremdeles feil. Styret trenger beskjed fra andelseiere som oppdager feil.

Utvidelsen av styret med ett ekstra styremedlem ved siste generalforsamling har vært svært gunstig for å fordele arbeidsbelastningen. Med tanke på at styret har flere tunge ansvarsområder, bør antallet styremedlemmer videreføres, i hvert fall inntil videre.

Styret har siden siste generalforsamling behandlet mange saker, men det som har preget styrearbeidet mest er behandling av utbyggingssaker, oppfølging av næringslokalet, skadeforebygging, forsikringssaker og planlegging av fasadevedlikehold. I tillegg har justering av felleskostnader og vurderinger knyttet til dette vært viktig.

Borettslaget har inngått avtale med ny nettleverandør, Telia. Denne skulle egentlig tre i kraft 1.6.2025, men ble fremskyndet med to måneder uten ekstra kostnad for borettslaget.

Det er blitt gjort flere utbedringer i bakgården. Det er skaffet ny juletrebelysning og bålpanner, utbedret gelender og mur ved kjellernedganger, og etablert nytt utekjøkken og pizzaovn.

Styret har ved to anledninger bedt om frivillige til en ny sykkelgruppe som kan stå for prosessen med å etablere sykkelskur på nordsiden av bygården. I løpet av våren har to andelseiere meldt seg. Det er ønskelig med en tredje person, men foreløpig har ikke styret fått tak i dette. Styret har ikke hatt kapasitet til å følge opp denne saken pga. mange andre saker. Sykkelparkering har imidlertid vært mindre problematisk siste år, etter to dugnader med fjerning av ubrukte sykler.

Det er gjennomført utbedring av flere takterrasser etter vannskader. To av disse takterrassene var det allerede oppmerksomhet rundt grunnet tidligere skader. Styret har flere ganger sendt ut påminnelse om forebyggende vedlikehold, spesielt på takterrasser,

og dette kan ha ført til færre nye skader.

En eventuell sak mot Oslo kommune i forbindelse med setningsskader på bygården og innad i enkelte leiligheter (etter vann- og avløpsarbeider i gate) ble vurdert grundig. Styret valgte å ikke gå videre med saken juridisk på grunn av tilbakemeldingene vi har fått fra forsikringsselskap og takstmann, som tilsier at det er dårlige muligheter for å vinne fram i retten.

Styret har i løpet av året fått noen henvendelser om husordensreglementet/trivselsreglene og har bistått i forbindelse med dette.

Det har vært behov for en del oppfølging av leietakerne/næringslokalet, først og fremst diverse utbedringer etter hvert som leietaker har "bodd seg inn" i lokalene. Det var også behov for revidering av leiekontrakten i etterkant av at borettslaget ikke lenger var merverdiavgiftsregistrert.

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 840 783	3 184 105	3 809 744	4 009 126
Sum		**3 840 783**	**3 184 105**	**3 809 744**	**4 009 126**
Andre inntekter	2	4 024 657	5 400	0	0
Sum andre inntekter		**4 024 657**	**5 400**	**0**	**0**
Sum		**7 865 440**	**3 189 505**	**3 809 744**	**4 009 126**
Forretningsførsel og revisjon	3	218 037	212 326	221 000	227 300
Lønn og honorar	4, 5	239 610	330 890	239 610	239 610
Vedlikehold	6	766 726	395 498	780 000	2 200 000
Eksterne tjenester	7	416 406	304 043	291 000	292 610
Kabel-tv og bredbånd		172 012	165 396	165 000	190 164
Forsikring		719 953	621 158	720 000	770 000
Kommunale avgifter		884 528	733 340	940 000	1 011 000
Festeavgifter		150 056	150 056	150 000	150 000
Brensel og strøm		78 580	81 479	80 000	80 000
Andre driftsutgifter	8	112 371	116 147	50 000	50 000
Andre kostnader		0	47 777	0	0
Sum		**3 758 279**	**3 158 111**	**3 636 610**	**5 210 684**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**4 107 161**	**31 394**	**173 134**	**-1 201 558**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**4 107 161**	**31 394**	**173 134**	**-1 201 558**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	126 861	105 671	0	0
Renteinntekter	9	231 199	96 182	10 000	10 000
Rentekostnad	10	339 831	344 276	363 186	306 685
Andre finansposter	11	-67 931	-61 175	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**86 160**	**-81 248**	**-353 186**	**-296 685**
Årsresultat	12	**4 193 322**	**-49 854**	**-180 052**	**-1 498 243**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-483 368	-482 587	-476 730	-493 984
Endring i disponible midler	12	**3 709 954**	**-532 441**	**-656 782**	**-1 992 227**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	615 290	615 290
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**617 890**	**617 890**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 938	88 867
Til gode av forretningsfører		400	3 100
Forskuddsbetalte kostnader	14	887 680	747 519
Andre fordringer		39 968	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 345 905	2 734 504
Innestående på særvilkår		680 241	658 796
Sum omløpsmidler		**7 975 132**	**4 232 785**
SUM EIENDELER		**8 593 022**	**4 850 675**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	21 000	21 000
Annen egenkapital 1.1		-2 100 605	-2 050 752
Årets resultat	12	4 193 322	-49 854
Sum egenkapital	**16**	**2 113 716**	**-2 079 605**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	5 353 597	5 836 965
Sum langsiktig gjeld		**5 353 597**	**5 836 965**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 388	9 998
Leverandørgjeld		950 141	903 145
Påløpne renter		8 042	10 482
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		26 595	26 595
Annen kortsiktig gjeld		116 544	143 097
Sum kortsiktig gjeld		**1 125 709**	**1 093 316**
Sum gjeld		**6 479 306**	**6 930 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 593 022**	**4 850 675**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Sted:_____, dato:_____

Egil Lindhart Bauer
Styreleder

Hanna Eikrem Heggstad
Styremedlem

Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem

Camilla Wahl Sekne
Styremedlem

Bård Hustveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3234 Gebyr forhåndsvarsel forkjøpsrett	56 935	44 110	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	2 263 807	1 947 089	2 221 005	2 508 300
3602 Leieinntekt forretningslokaler	388 472	122 190	482 623	380 124
3607 Renter og avdrag	839 887	748 584	839 916	800 666
3611 Inntekt trappevask	93 200	91 200	91 200	118 872
3612 Inntekt kabel-tv	0	32 984	0	0
3625 Inntekt bredbånd	168 728	197 904	165 000	190 164
3630 Dugnadsbidrag	0	-32 984	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	19 139	18 061	0	0
3690 Andre inntekter	0	1 900	0	0
3692 Inntekt vaskeri	10 616	13 066	10 000	11 000
Sum	**3 840 783**	**3 184 105**	**3 809 744**	**4 009 126**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	4 024 657	5 400	0	0
Sum	**4 024 657**	**5 400**	**0**	**0**

Konto 8400 -salg av fellesareal og erstatnig fra Gjensidige ASA

Noter 13 Borettslaget Nordre Åsen KV I

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	6 000	6 300
Forretningsførerhonorar	162 834	160 428	167 000	171 000
Aksjeutbytte fra OBF	-126 861	-105 671	0	0
Annen regnskapsførsel	49 078	46 398	48 000	50 000
Sum	**91 176**	**106 655**	**221 000**	**227 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	210 000	210 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	40 890	29 610	29 610
Andre godtgjørelser	0	80 000	0	0
Sum	**239 610**	**330 890**	**239 610**	**239 610**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	539 092	109 331	780 000	2 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	104 287	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	16 738	9 149	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	84 609	267 019	0	0
6695 Egenandel forsikring	22 000	10 000	0	0
Sum	**766 726**	**395 498**	**780 000**	**2 200 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	124 848	114 940	106 000	221 610
6360 Renhold	114 857	119 188	135 000	21 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	33 869	29 873	35 000	35 000
6725 Juridisk rådgivning	0	16 876	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	12 194	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	15 000	15 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	130 639	23 165	0	0
Sum	**416 406**	**304 043**	**291 000**	**292 610**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 906	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 317	3 207	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	123	2 536	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	256	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 669	4 664	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 761	8 982	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 410	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	23 971	12 667	0	0
7790 Andre driftskostnader	68 144	73 786	50 000	50 000
Sum	**112 371**	**116 147**	**50 000**	**50 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	229 268	96 182	10 000	10 000
8059 Andre renteinntekter	1 931	0	0	0
Sum	**231 199**	**96 182**	**10 000**	**10 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Renter lån 8398.71.48619	89 779	101 525	97 163	70 973
8143 Lånenr 8398.71.88025	249 965	242 751	266 023	235 712
8159 Andre rentekostnader	87	0	0	0
Sum	**339 831**	**344 276**	**363 186**	**306 685**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-67 931	-61 175	0	0
Sum	**-67 931**	**-61 175**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**3 139 470**	**3 671 910**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	4 193 322	-49 854
Avdrag langsiktig lån	-483 368	-482 587
B. Årets endring i disponible midler	**3 709 954**	**-532 441**
C. Disponible midler 31.12	**6 849 423**	**3 139 470**

Noter 13 Borettslaget Nordre Åsen KV I

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	858 791	719 953
1749 Forskuddsbetalte kostnader	28 889	27 566
Sum	**887 680**	**747 519**

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 77 andeler á kr 100 per rom per andel.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 13 Borettslaget Nordre Åsen KV I

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering av skorsteiner samt nye dører.	
Lånenummer:	**83987188025**	**83987148619**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.99 %	5.99 %
Beregnet innfridd:	30.10.2039	01.02.2029
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	4 786 933
Lånesaldo 01.01:	4 214 837	1 648 723
Avdrag i perioden:	164 228	319 140
Lånesaldo 31.12:	**4 050 609**	**1 329 583**
Saldo 5 år frem i tid:	3 061 035	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987148619	1	29 836	29 836
	1	27 701	27 701
	1	27 185	27 185
	1	27 087	27 087
	1	26 318	26 318
	1	25 899	25 899
	1	25 735	25 735
	1	24 565	24 565
	1	24 545	24 545
	1	23 435	23 435
	1	23 057	23 057
	1	22 869	22 869
	1	22 715	22 715
	1	22 612	22 612
	1	22 318	22 318
	1	22 231	22 231
	1	21 691	21 691
	1	21 683	21 683
	1	21 538	21 538
	1	21 506	21 506
	1	21 299	21 299
	1	20 540	20 540
	1	20 445	20 445
	1	19 748	19 748
	1	19 739	19 739
	1	19 415	19 415
	1	19 092	19 092
	1	19 051	19 051
	2	18 551	37 102

Noter 13 Borettslaget Nordre Åsen KV I Orgnr: 948126915

Lån

	1	18 543	18 543
	1	18 465	18 465
	1	18 299	18 299
	1	18 216	18 216
	1	18 087	18 087
	1	18 056	18 056
	1	18 026	18 026
	1	16 682	16 682
	2	16 377	32 754
	2	15 571	31 142
	1	15 189	15 189
	1	15 009	15 009
	1	14 969	14 969
	2	14 899	29 798
	2	14 191	28 382
	1	14 179	14 179
	2	13 654	27 308
	3	13 324	39 972
	1	13 116	13 116
	2	12 835	25 670
	2	12 432	24 864
	1	12 241	12 241
	1	11 773	11 773
	2	11 333	22 666
	1	10 930	10 930
	1	10 613	10 613
	7	10 576	74 032
	5	9 929	49 645
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987188025	1	90 896	90 896
	1	84 392	84 392
	1	82 820	82 820
	1	82 522	82 522
	1	80 178	80 178
	1	78 901	78 901
	1	78 402	78 402
	1	74 839	74 839
	1	74 777	74 777
	1	71 395	71 395
	1	70 244	70 244
	1	69 671	69 671
	1	69 202	69 202
	1	68 889	68 889
	1	67 993	67 993
	1	67 727	67 727
	1	66 083	66 083
	1	66 059	66 059
	1	65 615	65 615
	1	65 519	65 519
	1	64 887	64 887
	1	62 577	62 577

Lån

	1	62 285	62 285
	1	60 162	60 162
	1	60 137	60 137
	1	59 148	59 148
	1	58 165	58 165
	1	58 041	58 041
	2	56 515	113 030
	1	56 491	56 491
	1	56 255	56 255
	1	55 750	55 750
	1	55 495	55 495
	1	55 102	55 102
	1	55 009	55 009
	1	54 916	54 916
	1	50 823	50 823
	2	49 893	99 786
	2	47 437	94 874
	1	46 275	46 275
	1	45 726	45 726
	1	45 605	45 605
	2	45 391	90 782
	2	43 233	86 466
	1	43 196	43 196
	2	41 596	83 192
	3	40 591	121 773
	1	39 959	39 959
	2	39 103	78 206
	2	37 875	75 750
	1	37 292	37 292
	1	35 866	35 866
	2	34 527	69 054
	1	33 299	33 299
	1	32 332	32 332
	7	32 220	225 540
	5	30 248	151 240

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 615 290.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	615 290
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	615 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	615 290
Antatt levetid i år :	

Note 19 - Bygninger

Laget ble stiftet 22.12.1955. Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1922. Anskaffelseskost i 1955 er ikke kjent. Bokført verdi har i lang tid vært 615 290. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at foretatt vedlikehold er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nordre Åsen KV I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV I

Styreleder	Egil Lindhart Bauer (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Bård Hustveit (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Camilla Wahl Sekne (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Hanna Eikrem Heggstad (sign.)	08.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordre Åsen KV I som viser et overskudd på NOK 4 193 322. Årsregnskapet 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 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.

Lillestrøm, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

10.04.2025 19:25:08

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV I

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede fra start. Det kom til 2 andelseiere i løpet av møtet.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Hanna Eikrem Heggstad og Bård Hustveit valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets resultat ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap og det overskytende overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har de siste årene vært kr 210 000,-.

Forslag fra andelseier Lars Kvam Kristoffersen: Øke styrehonoraret med 20%

Begrunnelse fra forslagsstiller: Styrets medlemmer forvalter store verdier på vegne av fellesskapet. Som beboer og eier vil vi sikre oss best mulig styremedlemmer og gi dem incentiv for å bruke tiden godt til alle eiernes beste.

Forslag til vedtak fra andelseier Lars Kvam Kristoffersen: Styrehonoraret for perioden 2024–2025 økes med 20% sammenlignet med forrige periode (2023–2024). Dette blir kr. 252 000,-.

Vedtak:
Det ble vedtatt mot en stemme at styret honoreres med kr 252 000,-. En stemte blankt.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om overholdelse av trivselsreglene

Det er en del punkter i trivselsreglene som ikke overholdes av alle. I henhold til trivselsreglenes punkt 11, har styret plikt til å påtale dette. Styret vil fremheve følgende punkter:

Punkt 2:

- postkasseskilt skal bestilles etter innflytting eller navneendring (gjøres av andelseier)

- ringeklokkenavn skal bestilles etter innflytting eller navneendring (gjøres av styret etter bestilling fra andelseier via Naborom)

- hold porter og dører til fellesarealer låst

Punkt 5:

- oppussingsavfall skal flyttes når avfallssekker er fulle

- avfall skal ikke plasseres utenfor søppeldunkene dersom disse er fulle

- større gjenstander skal ikke hensettes ved søppeldunkene eller andre steder i fellesarealer

Punkt 8:

- parkeringsforbudet i bakgården skal overholdes i forbindelse med oppussing

- begge hengelåsene på portene skal låses etter inn-/utkjøring

Punkt 10:

- mating av fugler gjøres fremdeles. Dette er ikke tillatt

Vedtak:
Tatt til orientering

4.2 Forebyggende vedlikehold

Styret minner om andelseiernes vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes pkt 4.2. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold. Sørg for at skader forebygges. Skader medfører store kostnader for borettslaget, men egenandel på forsikring fører også til kostnad for andelseier. I tillegg innebærer skader negative konsekvenser for beboere både i aktuell andel og i eventuelle andre berørte andeler, for eksempel dersom leiligheter blir ubeboelige. Skadeoppfølging på tvers av andeler er komplisert og tidkrevende.

Styret vil fremheve pkt. 4.2 (2), hvor det presiseres at vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Det er nettopp foretatt en tilstandsvurdering av takterrassene. Dersom rapporten tilsier at det er behov for vedlikehold eller reparasjon, må dette gjøres.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av trivselsreglene

Punkt 3:

Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.
Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappeoppgang eller vinduer.

Endre til:

Alle beboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.
Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappeoppgang eller i vinduer. Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

16 stemte for, 1 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag fra andelseiere Anne Leni Rist Forsmo og Jack Philip Cox om kjellerutbygging i fellesvaskeri

Vi ønsker å formelt fremme et forslag om å fjerne vaskekjeller til fordel for utbygging av kjellerareal.

Formålet med forslaget:

Vi ønsker å benytte seg av muligheten til å bygge ut kjeller selv om det er der vaskekjeller

befinner seg i dag. Vi ønsker å gjøre leiligheten større for å kunne bli boende ettersom familien vokser. Vi legger derfor inn forslag om å kunne bygge der vaskekjeller er i dag.

Fordeler med forslaget:
• Økonomisk gevinst for borettslaget. Salget av kjellerarealet vil gi inntekter til borettslaget,
midler som kan brukes til å forbedre fellesarealer eller dekke nødvendig vedlikehold.
• Økt eiendomsverdi: Utvidelse av boareal i enkeltleiligheter vil vanligvis føre til økt verdi for
hele borettslagets eiendommer.

Vedtaksforslag:
Fjerne vaskekjeller til fordel for utbygging av kjellerareal. Ettersom avgjørelsen må fattes ved flertallsvedtak på kommende generalforsamling, ber vi om
deres støtte. Tusen takk for at dere vurderer dette forslaget. Ta gjerne kontakt dersom dere
har spørsmål eller innspill.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

Stemmegivningen ble basert på at forslaget krever 2/3-dels flertall.

12 stemte for, 7 stemte mot, og 1 stemte blankt. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Egil Lindhart Bauer.

Lars Kvam Kristoffersen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Lars Kvam Kristoffersen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Camilla Wahl Sekne

Camilla Wahl Sekne stiller til gjenvalg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Hanna Eikrem Heggstad

Bård Hustveit

Øyvind Skovli Dahlberg

Vedtak:
Camilla Wahl Sekne ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Lars Kvam Kristoffersen.

Tale Bryn Teigene stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Tale Bryn Teigene ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:25

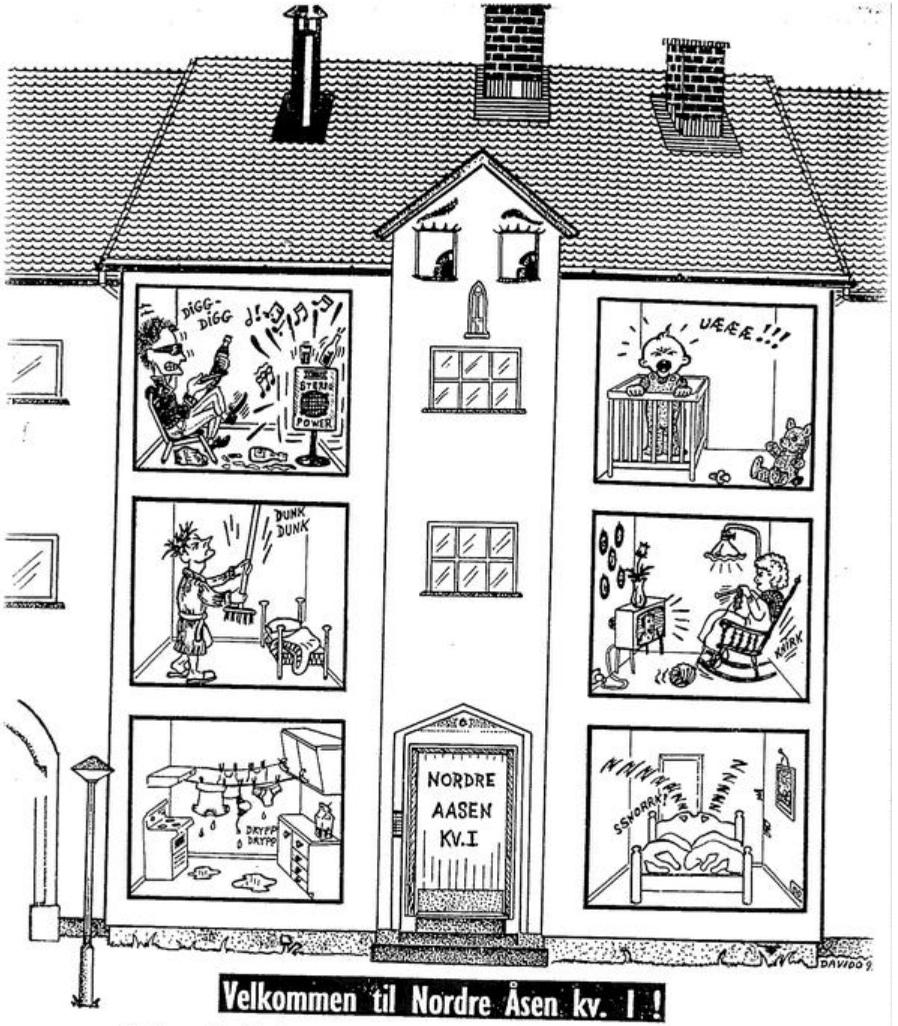
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Lars Kvam Kristoffersen for 2 år
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne for 2 år
Styremedlem, Bård Hustveit 1 år igjen
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg 1 år igjen
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad 1 år igjen
Varamedlem, Tale Bryn Teigene

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Bård Hustveit (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Hanna Eikrem Heggstad (sign.)	08.05.2025



Velkommen til Nordre Åsen kv. 1 !

Gården vår ble bygget i 1925 og består av 76 leiligheter, både ett-, to- og tre-roms.

Beboerne her er i alle aldersgrupper, og er enige om at Nordre Åsen er et greit sted å bo. Vi håper du også vil trives !

Styret/Velferden.

NOEN OPPLYSNINGER om Borettslaget *NORDRE ÅSEN Kv.1*

STYRET

Borettslaget har generalforsamling fast en gang i året (om våren). Da velges et styre sammen med en formann/styreleder. Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta på generalforsamlingene. Her får du opplysninger og kan være med å ta beslutninger som gjelder gården. Husk at dersom du ikke møter opp, kan du heller ikke si noe på de vedtak som blir fattet ! Dessuten kan det jo være hyggelig å bli mer kjent med naboene i Borettslaget.

Du som er leietaker (framleie), er selvsagt også velkommen til generalforsamling, selv om du her ikke vil ha noen stemmerett.

Styremøter blir holdt ca en gang i måneden. Hvis du skulle ha noe på hjertet i denne anledning, kan du legge en lapp eller ringe beskjed til en i styret, jfr. listen over alle valgte representanter i styret og ulike utvalg/komitéer. En slik liste blir fornyet og delt ut etter hver generalforsamling.

STYRE- og MØTEROMMET i nr 11

Høsten 1995 er vi i ferd med å få innredet et 30-40 kvm stort rom i kjelleren i nr 11 primært som Borettslagets nye styrerom. Dersom våre andelseiere i en eller annen sammenheng skulle ha behov for et slikt forsamlingslokale noe større enn egen stue, er det bare å ta kontakt med en i styret.

VELFERDEN

– er en liten komité som har til oppgave å arrangere dugnader, organisere hyggelig samvær i gården nå og da, samt ansvar for å få satt opp et juletre. Det er alle beboernes oppgave å gjøre forefallende hagearbeid, selv om det har vist seg at det som oftest er velferden som har måttet ta seg av dette også. De siste årene har f.eks. en av våre beboere vært flink med å se til rosene. Vi ber alle om selv å gjøre en innsats for trivselen i gården !!

FLAGGHEISINGEN

Borettslaget har en valgt komité som har ansvaret for flaggheising på de offisielle flaggdager, samt etter spesielle ønsker ved store runde dager. Husk i så fall å ta kontakt med en i denne komitéen.

PORTNER

Borettslagets portner har ansvar for å skifte lyspærer i oppganger, kjellere og på loftene. Likeså skal denne måke snø om vinteren, klippe plenene om sommeren samt gjøre forefallende arbeid som å feie i gårdsrommet og en viss grad av generelt opprydningsarbeid. Ønsker eller beskjeder til portner kan best meldes over telefon (han har telefonsvarer), eller med en skriftlig beskjed i hans postkasse i Borger Withsgt. 15. Telefonnummeret finner du også på den årlige navnelisten

GÅRDSROMMET
– er vårt felles "oppholdsrom". Om sommeren setter vi ut benker og bord og lekeapparater for de minste. Derfor må vi alle sørge for en viss orden her, og at vi alltid rydder opp etter oss. Som oftest blir det satt ut et glass med lokk beregnet på sigarettstumper. Vær snille ikke å kaste dette fra dere.

Bilkjøring i gårdsrommet er **bare** tillatt i spesielle tilfeller som ved flytting, syketransport, og ved bruk av drosje for eldre og/eller uføre. Bilen må i så fall fjernes når du er ferdig med å laste ut av den. Merk at eneste vei å komme inn med bil er fra Borger Withsgt. Det er selvsagt ikke lov å kjøre på plenen, så vær så vennlig å være forsiktig når du kjører ut og inn.

HUSK: unødig kjøring forurenser luften og kan irritere andre beboere. Dette gjelder også i høyeste grad om det skulle forekomme sent på kvelden.

DUGNAD
Borettslaget har dugnad i hvert fall hver vår. Når det er større arbeider som skal utføres, kan det bli flere dugnadskvelder. Disse kan være en fin måte å bli bedre kjent med andre beboere på, og det forventes at ALLE kan gjøre en innsats her. Da kan det være ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne noe som passer for dem – f.eks. hagearbeid, beising/maling, rydding, feiing eller lignende. Slike dugnader er ikke bare strev, det kan bli tid til en prat over en kaffekopp også !

TRAPPEVASK / VINDUSVASK
Du deler trappevask med dine naboer i samme etasje. Et skilt skal henge ved en av entrédørene og dermed angi at det er dennes tur til trappevask. Etter utført arbeid flyttes klossen over til entrédøra ved siden av. Du har ansvaret for å vaske eget etasjeplatå samt trappen ned til neste etasje. Sørg også for at vinduet blir vasket nå og da. Husk at dette også skal gå på omgang.

De som bor i **3.etasje**, har dessuten ansvaret for å vaske trappa opp til loftet, mens de i **1.etasje** har ansvaret for kjellertrappa, men disse kan tas noe sjeldnere

BEISING AV VINDUENE
Du har selv ansvar for vedlikehold av dine egne vinduer. Beis til dette kan du få ved å henvende deg til styret eller velferden.

Forøvrig har hver beboer selv ansvar for dører, rør, vinduer etc. i sin egen leilighet.

VASKERIENE
Det finnes to vaskerier i Borettslaget – i kjelleren i oppgangene 15 og 22, begge med inngang fra gårdrommet.. Vaskeriene kan du selv benytte når du måtte ha behov for det, men etter visse tidsbegrensninger, se nedenfor. Du kommer inn ved å bruke din egen gatedørsnøkkel/kode og en egen vaskeromsnøkkel.
I hvert vaskeri er det automatisk vaskemaskin, egen sentrifuge og tørketrommel. Myntautomat er i sikringskap utenfor vaskerommene. For tiden koster det en 10-kroning for hver vask. En bruksanvisning finnes også oppslått.

Vasketider: Hverdager kl 08 – 20
Lørdager kl 08 – 16
Ikke søn- og helligdager

Det er viktig at disse tidene blir overholdt, ikke minst av hensyn til beboerne som bor nærmest i den samme oppgangen.

Husk også å vaske og rydde etter deg i vaskerommet når du er ferdig. Ta med deg eventuell tom-emballasje. Husk dessuten å fjerne loen fra tørketrommelen, i en luke nederst på maskinen.

TØRKEPLASS
Benytt helst det tørkestativet som er nærmest det vaskerommet du har benyttet. Vasker du med egen vaskemaskin, bes du benytte tørkestativet utenfor oppgang nr 18.

Hvis du har tøy ute om natten på hverdagene, er dette på eget ansvar. Tøyet må i så fall være fjernet innen kl 08.00 neste morgen fra tørkestativene som er utenfor hhv. nr 15 og 22.

Det er dessuten tørkeplass på loftet over hver av oppgangene. Merk at det ikke skal henge tøy ute

lørdager etter kl 17.00
samt søn- og hellgdager.

TEPPEBANKING UTE er bare tillatt i følgende tidsrom:
mandager kl 08 – 12
onsdager kl 18 – 20
fredager kl 18 – 20

Hvis du skulle ha tøy til tørk hengende ute i disse tidsrommne, er du selv ansvarlig om klærne eventuelt skulle bli støvete eller tilskitnet.

NØKKEL TIL YTTERDØR/GATEDØR kan event. anskaffes/kjøpes av Borettslagets formann/leder. Merk at din egen entrédør er du selv ansvarlig for, og ekstranøkkel her får du slipt til ved de fleste steder som utfører slikt.

CALLINGANLEGG
Kontakt borettslagets formann om det skulle være feil på anlegget ditt.

NAVNESKILT
for hhv. postkasse og ringeklokken ute blir anskaffet av Borettslaget for beboers regning. Disse skal være standardisert. Navneskilt til egen entrédør inne i oppgangen står enhver fritt å ordne selv. Husk imidlertid at også denne døra skal være navnet.

KABELNETT FOR RADIO/TV
Borettslaget er tilknyttet et kabelnett. Om det skulle dukke opp en feil på ditt eget fjernsyn, bes du selv om å kontakte **Janco**.

OM HUNDEHOLD i BORETTSLAGET
Først så sent som ved generalforsamlingen i 1995 ble det åpnet adgang for våre beboere til å ha hund boende hos seg – under forutsetning av at visse regler blir overholdt :

→ *Ethvert hundehold må det søkes skriftlig om, og vedkommende må dernest undertegne eget supplement til husleiekontrakten* der det er spesifisert hvilke krav som må være tilfredsstilt:

- *Hunden må føres i bånd på Borettslagets eiendom.*
- *Det er ikke tillatt å lufte dyret på Borettslagets eiendom.*
- *Hvis dyret er til sjenanse for Borettslagets øvrige beboere og årsak for skriftlige klager, kan eier pålegges å kvitte seg med dyret, subsidiært å flytte fra Borettslaget.*

REGLER FOR FRAMLEIE
Dersom du av en eller annen grunn må reise bort fra din leilighet for lengre tid og trenger å leie ut din leilighet, skal styret ha en skriftlig søknad om en slik framleie. Her skal det aktuelle tidsrom være angitt, samt navn på ny leietaker. Det vanligste i så fall er at andelseier selv betaler inn den ordinære husleien, og at framleietaker betaler inn avtalt leiebeløp til andelseiers egen konto. Vi minner om at du som andelseier – etter Borettsloven – er ansvarlig for at husleien blir betalt inn i tide.

Vedtektenes § 7 om framleie:

Framleie kan tillates dersom andelseier av særlige grunner er midlertidig bosatt annet sted. Framleieavtalen må på forhånd være skriftlig avklaret med Borettslagets styre. Om en slik framleie skulle strekke seg over lengre tid, må den i så fall fornyes hvert år for godkjenning av styret.

SALG AV LEILIGHET / FORKJØPSRETT
Om du skal flytte og selge din leilighet, er det greit å kjenne til følgende rutiner. Som oftest benytter en seg av et meglerfirma som dermed tar seg av det meste som visning av leiligheten, nødvendig annonsering og salgskontrakt med ny kjøper.

Merk imidlertid at andelseiere har forkjøpsrett til leilighet etter avtalt pris. Dersom det i så fall blir avtalt en salgssum med en potensiell ny kjøper, skal leiligheten for det samme beløp først være tilbudt Borettslagets andelseiere med et oppslag i alle de 11 oppgangene med angivelse av selger, adresse, etasje, leilighetens areale, pris, samt navn på kontaktperson for visning av leiligheten. Et slikt oppslag skal være på plass i min. 14 dager. Først etter dette, om ingen skulle melde sin interesse, kan det avtales overtakelse for nye andelseier. Dog først etter at en såkalt *godkjenning* skriftlig er avsendt fra Borettslaget til den aktuelle megler, og med kopi til OBF.

For å unngå unødige komplikasjoner, vil det være en fordel om alle som skal selge sin leilighet først tar kontakt med Borettslagets styreleder.

Styret
okt.1995

6

Borettslaget
Nordre Åsen kv. 1

BORETTSLAGETS ORDENSREGLER

sist revidert på generalforsamlingen 27.4.1988 og 27.4.1955

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler.

1. Alle beboere er pliktig til å ha navn på inngangsdør, postkasse og ringeapparat ute.
2. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeriene o.l.
3. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, i vinduer e.l. Tøy som tørkes oppe på loftene, må vries godt eller sentrifugeres før det henges opp.
4. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
5. Banking av tepper kan bare foretas etter allerede oppsatte tider: mandager 08-12, onsdager og fredager 18-20.
6. Tøy må ikke henge ute på lørdager etter kl 17 – og ikke på søn- og helligdager.
7. Utlufting av leiligheten må ikke gjøres ut mot felles oppgang.
8. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV/musikkanlegg må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl 22 da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Lek må ikke foregå i trappene, på loftet eller i kjelleren.
9. Hamring, borring e.l. må ikke skje etter kl 22 eller på søn- og helligdager.
10. Avfall må legges i søppelkassene og ikke settes ved siden av. Ikke fyll på mer i en kasse enn det er plass til slik at lokket kan klemmes igjen – husk det er flere kasser. Møbler og inventar som skal kasseres må beboeren selv kjøre vekk. Avfall som bleier, bind o.l. må ikke kastes i WC.
11. Kjøring i gården tillates bare til syketransport, nødvendig varetransport e.l. – og må foregå med særlig forsiktighet. Innkjøringen skal skje fra Borger Withsgt.
12. Det er ikke adgang til å parkere bil eller motorsykkel i gårdsrommet uten særskilt tillatelse. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i trappeoppgangen.
13. Det er adgang til å søke borettslaget (skriftlig) om å ha hund i leiligheten. Ved godkjenning må leietaker undertegne egen avtale som supplement til husleiekontrakten – som viser de forpliktelser dette vil medføre.
14. Trapper rengjøres 1-2 ganger i uken. Den som har trappevask, plikter å påse at trappeoppgangen med vindu holdes rent. Hovedrengjøring av loft samt vegger og beslysningsarmatur i oppgangen, besørges rengjort så ofte det er nødvendig - mot at eventuelle utgifter fordeles mellom oppgangens beboere, eller at hovedrengjøring besørges på dugnad.
15. Plener og beplanting må skjermes så vel sommer som vinter. Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
16. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
17. Portneren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Vær oppmerksom på at hvis leieboerne tar tilbørlig hensyn til disse ordensreglene, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen borettslaget.

GOD TRIVSEL !

TRIVSELS/ORDENSREGLER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I

Endret 07 april 2025 etter vedtak på Generalforsamlingen samme dag.

Punkt 3 endres til:

Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappoppgang eller vinduer.

Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I
etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Revidert 24. april 2008, 20. mars 2014 og 4. mai 2021, 29.05.2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

(1) Borettslagets navn er Nordre Aasen kv. 1 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Ansvarsbegrensning

(1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 78 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Borettslaget har også et næringslokale som leies ut.

2.2 Eierskifte

(1) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan borettslaget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Styret fastsetter gebyret.

2.3 Forkjøpsrett

2.3.1 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

(3) Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes til markedspris. Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen, med mindre annet følger avtalen om overdragelse.

(4) Skifter andelen eier ved salg, tar forkjøpsrettshaveren over rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen.

(5) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følgjer av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig høve til å områ seg.

(6) Mot å få overta bustaden, skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest fjorten dager etter at løsningskravet ble satt fram og løsningssummen er endelig fastsatt.

(7) Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot borettslaget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen fjorten dager etter et påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(8) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakinga av bruken og svarer for kostnadene frå same tid.

2.3.2 Bruken av forkjøpsretten
(1) Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tyve dager fra borettslaget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(2) Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig ved oppslag om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor borettslaget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

(3) Laget skal deretter skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår ovenfor.

(4) Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Står flere andelseiere likt, avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

(5) Det er et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til borettslaget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Dokumentasjon på det forannevnte skal legges ved meldingen om bruk av forkjøpsretten. I tilfeller hvor løsningssummen ikke følger av overdragelsen av andelen plikter den forkjøpsrettsberettigede å innbetale et beløp, eller besørge stillet en selvskyldnergaranti som klart dekker løsningssummen.

(6) Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

(7) Et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på fem ganger rettsgebyret.

(8) Om rettigheter og plikter mellom borettslaget forkjøpsrettshaver og selger henvises til borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

2.3.3 Utløysing av forkjøpsretten
(1) Avhending av andelen utløyser forkjøpsretten fra den tid da det er inngått bindende avtale om at andelen skal gå over til ny eier. Selger plikter å varsle borettslaget uten ugrunnet opphold etter at avtale er inngått.

(2) Tvangssalg utløyser forkjøpsretten frå den tid det foreligger rettskraftig stadfestingskjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-30 og §11-51, jf. §11-23.

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjøres gjeldende mot enkelte av arvingene, skal det først være bindende avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen. (jf. §4-13.)

2.3.4 Angrefrist
(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthaveren si seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

2.3.5 Løsningskravet
(1) Krav om å få ta over andelen skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg, er det nok at kravet blir sett fram for erververen.

(2) Er forkjøpsretten utløst ved arv, skal kravet settes fram for tingretten dersom arveboet ikke er overtatt over av selvskiftende arvinger. Ellers skal kravet settes fram for arvingene eller deres representant eller den som har overtatt andelen.

2.3.6 Omgjøring
(1) Avtale som utløser forkjøpsretten kan avhenderen gjøre om med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil borettslaget har fått melding om at andelen har skifta eier.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer overensstemmende med borettslagets ordensregler. Borettslaget har rådighet over fellesarealer, herunder de delene av fellesarealene som disponeres av andelseierne, slik som boder.

3.2 Sameie i andel

(1) Flere kan eie en andel sammen.

3.3 Overlating av bruk til andre

(1) Andelseieren kan ikke utan samtykke frå styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følgjer av borettsloven §5-4, §5-5 og §5-6.

(2) En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

(3) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

(4) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

(6) Har borettslaget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, er brukeren å anse som godkjent.

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor borettslaget, herunder for betaling av felleskostnader, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

(1) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler for borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal ta godt vare på og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Alminnelig vedlikehold skal skje slik at alvorlig vedlikeholdsetterslep ikke oppstår. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold.

(2) Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Tilsvarende gjelder også skader på underliggende rom.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder utbedring av mugg og soppskader, bl.a. som følge av kondens, og utbedring knyttet til normal forringelse som følge av setningsskader. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med mindre skaden er forårsaket av andelseieren selv.
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og skade på egen og andres bolig, og fellesarealene unngås, herunder skade i form av kondensskader. Ved ombygning av baderom/ våtrom skal andelseieren påse at arbeidet utføres i henhold til den til enhver tid godkjente normer for våtrom, slik at det foranstående sikres. Andelseieren skal også påse at utlufting sikres ved mekanisk avtrekk fra baderom til friskluft. Slik utlufting må ikke skje via byggets ventilasjonskanaler

(4) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget eller andre andelseiere er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for skade og tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine.

(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre slikt vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning som følger av første ledd flg., selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

(7) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt ved berettiget mistanke om andelseiers manglende overholdelse av vedlikeholdsplikten. Ved manglende overholdelse av utbedrings- og vedlikeholdsplikten har Borettslaget rett til å besørge vedlikeholdet utført for andelseierens regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsrett og vedlikeholdsplikt

(1) Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til *vesentlig* ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Skade på Borettslagets eiendom, som er forårsaket av en andelseier, skal borettslaget kunne utbetre for andelseierens regning, dersom andelseieren selv ikke besørger skaden utbedret uten ugrunnet opphold etter at skaden har inntruffet.

(2) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det så vidt mulig ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(2) Bygningsmessige endringer som etter vedtektenes og borettslagsloven krever borettslagets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Inndriving-fordeling

(1) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av stiftelsesdokumentet med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå de andelseierne det gjelder, kan det fastsetjast en annen fordeling enn nevnt i foregående ledd.

(3) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver månad til dekning av felleskostnader.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

(1) Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav på felleskostnader og andre krav som følger av deltakelsen i borettslaget.

6 Salgspålegg

(1) Dersom en andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan borettslaget påleggje andelseigaren å selje andelen, overensstemmende med borettslagsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni hvert år. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

7.4 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, og maksimalt tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

(2) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

(3) Saker som skal behandles på generalforsamlingen skal være klart angitt i innkallingen.

(4) Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av slike styremedlemmer som er på valg

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.6 Styremedlemmer

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styret kan, ved behov, ha inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

7.7 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for drift og forvaltning av eiendommen, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

7.8 Forretningsfører

(1) Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

7.9 Representasjon

(1) Styret representerer borettslaget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsførar rett til å teikne føretaksnamnet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring eventuelt benyttes. Borettslagets forsikring skal i skadetilfeller som nevnt bare benyttes dersom andelseierens egen forsikring ikke dekker hele eller deler av skaden, og når borettslagets interesser klart tilsier at borettslagets forsikring bør benyttes. Når skade skal dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett anvendes.

8.2 Endring av vedtekter

(1) Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

9 Utbygging/omgjøring av fellesareal til boareal

Det er siden 1988 gitt mulighet for utbygging/omgjøring av fellesareal i loft og kjeller for tilstøtende leiligheter.

9.1 Loftsutbygginger

Borettslaget gir adgang til utbygging av loftsleilighet. Utbygd areal må primært ligge over egen leilighet. Det må tas hensyn til at naboer skal kunne bygge ut. Resterende fellesareal og boder for oppgangens beboere må også ivaretas på en god måte.

9.1.1 Hems over loft

Når arealer til loftsutbygging er fordelt, bør de resterende areal i hovedsak kunne disponeres til fellesformål. Styret kan i de tilfeller hvor hensynet til fellesareal først er ivaretatt innvilge hemsutbygging.

9.2 Kjellerutbygginger

Ved utvidelse av leiligheter i 1.etg ned i kjeller skal følgende krav ivaretas:

- Utbygd areal skal ligge under utbyggers leilighet.
- Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter.
- I utgangspunktet skal det avsettes plass i hver kjeller til en fellesbod på 10 kvadratmeter.
- Dersom fellesbod umuliggjør utbygging kan styret fravike denne regel.
- Borettslagets behov for vaskekjeller, styrerom, verktøyboder og lignende skal ivaretas.

9.3 Behandling

Dersom enkelte vedtekter umuliggjør en utbygging, kan styret fravike enkelte krav for å få utnyttet arealene best mulig og for å ivareta felleskapets beste.
Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter. Arealkravet er ufravikelig

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 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: 29-0224/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borger Withs gate 13 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 78 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