

Nordåsveien 23A



Velkommen til

Nordåsveien 23A



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

HOLMLIA

ENDE/HJØRNELEILIGHET I 3.ETASJE MED SOLRIK VESTVENDT BALKONG | STORT SOVEROM | GARASJE

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	195 686,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	3 405 278,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 510,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1984

Ansvarlig megler	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no

Megler	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordåsveien 23 A er en romslig, lys og velholdt 2-roms hjørneleilighet i tredje etasje. Boligen ligger rolig til nær både marka og fjorden, og det er kort gangavstand til busstopp i Nordåsveien, matbutikk v/ Bunnpris, togstasjon og Holmlia Senter.

- Det følger med garasjeplass
- Stor balkong med meget gode solforhold og flott utsyn.
- Hjørne/endeleilighet med mye lysinnslipp
- Praktisk og god planløsning
- Godt og åpent utsyn
- Nyere laminatgulv i oppholdsrom
- Entre med skyvedørsgarderobe og speil
- Delvis adskilt kjøkken
- Lekre fliser over benkeplate på kjøkken og på gulv i entre
- Bad/wc/vaskerom, moderniseringsbehov, opplegg for vaskemaskin
- Stort soverom med hyggelig utsyn
- Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnad
- Lave strømkostnader

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	8 kvm

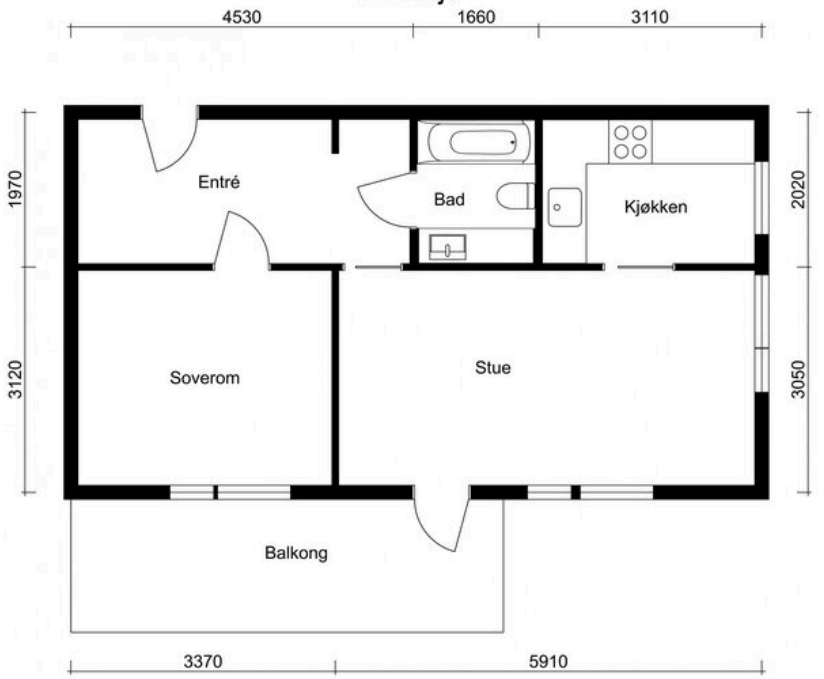
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom, stue
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod Loft
Total BRA: 5 kvm.

Nordåsveien 23 A

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.
































HOLMLIA SENTER
10–20 (9–18)
Velkommen


MENY


BAKER NORDBY
BAKER
NORDBY
Mmmmm siden 1908
2 stk brød
95,-




Sektor
Sector
F
Sektor
Sector
F
Holmlia



Informasjon

Nordåsveien 23A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0109/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordåsveien 23A, 1251 OSLO
Gnr 191, bnr 111 i Oslo kommune
Andelsnr 90 i Nordre Åsgården Borettslag, org.nr. 948253534

Selger
Zeljka Raskovic-Lovre

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
195 686,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 395 686,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 405 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 414 578,- (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
1984

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom, stue
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod Loft
Total BRA: 5 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen

Solforhold
Vestvendt balkong.

Innhold
Nordåsveien 23 A er en romslig, lys og velholdt 2-roms hjørneleilighet i tredje etasje. Boligen ligger rolig til nær både marka og fjorden, og det er kort gangavstand til busstopp i Nordåsveien, matbutikk v/ Bunnpris, togstasjon og Holmlia Senter. Det følger med egen garasjeplass.

- Stor balkong med meget gode solforhold og flott utsyn.
- Hjørne/endeleilighet med mye lysinnslipp
- Praktisk og god planløsning
- Godt og åpent utsyn
- Nyere laminatgulv i oppholdsrom
- Entre med skyvedørsgarderobe og speil
- Delvis adskilt kjøkken
- Lekre fliser over benkeplate på kjøkken og på gulv i entre
- Bad/wc/vaskerom, moderniseringsbehov, opplegg for vaskemaskin
- Stort soverom med hyggelig utsyn
- Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnad
- Lave strømkostnader

Standard
Entre:
Eldre brann og lydklassifisert entredør. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer samt nedsatt isolasjonsevne.
Nyere laminatgulv med utskåret tilpasning av fargerike fliser i entre. Varmen fra rør kan merkes på flisene når man kommer inn i boligen.
Garderobeskap med speil følger med boligen.

Baderom:
Originalt baderom med badekar og armatur. Oppgradert servant og belysning.
Opplegg for vaskemaskin som passer smal type under innredning.
Fliser er overmalt på gulv. Badet har behov for modernisering.
Alder: Ukjent, men minst 10 år gammelt
Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på fuktutvikling. Det er påvist

at noen fliser har bom (hulrom under).
Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres
Alder: Ukjent
Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Kjøkken:
Fint kjøkken med lekre tykke og fargerike fliser over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre Alder på innredning:
Ifølge eier fra 2020 Produsent innredning: Ikea Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap følger med boligen. Slitasje på platetopp overflate.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Stue og spisestue:
Stor hjørnestue med mye lysinnslipp. Enkelt å innrede til flere soner. Eier har laget en gardinmekanisme i himling der gardinen kan trekkes gjennom rommet.
Laminat gulv og pussede overflater på vegger.

Utgang til vestvendt balkong på 8 kvm. Skjermet balkong med gode solforhold på ende av bygget. Drypp fra balkong over gjennom nødluke er meldt i fra til borettslaget. Ny kjøper overtar videre denne risiko og oppfølging. Dør bør ettersees. Borettslaget er i oppstart om skifte av vinduer og balkongdører. Se årsberetning.

Soverom:
Stort soverom med god plass til dobbeltseng og skapplass. Eventuelt også en ekstra krybbe eller barneseng.
Hyggelig og skjermet utsyn.

Boligen disponerer en loftsbod og en garasjeplass i borettslaget.
Ved inngangpartiet til bygget er det mulighet for sette barnevogn / sykkel.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 21 i borettslagets fellesareal.

Modernisering og påkostninger

Malt overflater i 2025
Nytt kjøkken 2020
Nytt gulv i 2020
Byttet innerdører i 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: The bathroom has a new bathroom, sink, tap, lamps and one new vent on a hot water pipe. The tiles and
membrane remained as before

Les: nyere servant, kran, belysning.
Fliser er ikke byttet og er de samme. Ukjent membran, les tilstandsrapport.

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: Brodal Elektro Fiksing AVVIK / strombrudd / utbytting smeltet ledninger og
utbedring kapasitet Sikring jordfeilautomat 16A Trio PN 3G2,5 Wago 2stk stikk 20A 16stk stikk dobbel med jord 6stk bryter
Kabel PR utbyttet alle ledninger / kurs lys og stikk til 16A med jord Alle hvitevarer i kjokken var tilkoblet til 10A kurs tidligere
Stekeovn er tilkoblet til koketopp

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: Høytrykkspyling av avløpsrør av felles avløpsledninger i borettslaget. Arbeidet utføret
av: Stake & Graveservice AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rensing av hele ventilasjonsanlegget, arbeidet utføres av Aktiv Ventilasjon AS

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er lekkasje i tak på terrassen rundt nødutgang. (Videreformidlet borettslaget.)

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i mur/betong forblendet med teglstein
- Saltak
Utvendig

Vinduer (1985): TG2. Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne og forventet slitasje på beslag og tetningslister.
Dører (1985): TG2. Eldre dører med nedsatt funksjon. Balkongdør er noe hard å lukke og har behov for justering.
Balkong: TG2. Rekkverkshøyde 0,88 m (under dagens krav). Tettesjikt/membran nær forventet levetidsgrense.

Våtrom (bad i 3. etasje, minst 10 år gammelt)
Vegger/himling: TG2. Flisarbeider over halvparten av forventet levetid, risiko for svekket fuger og membran.
Gulv: TG2. Enkelte fliser med bomlyd. Overflater vurderes som brukbare, men levetid nærmer seg slutt.
Sluk/membran: TG2. Membran ikke synlig eller dokumentert; sluk eldre enn forventet levetid.

Ventilasjon: TG2. Kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk anbefales, men kan være vanskelig å etablere i eldre bygg.
Samlet vurdering: Badet fungerer, men har alder og utførelse som gir økt risiko for fuktskader. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vannledninger: TG2. Kobberrør av eldre dato, funksjonelle men med redusert forventet levetid.

Avløp: TG2. Plastrør av eldre dato, funksjonelle men med begrenset restlevetid og usikkerhet ved skjulte deler.

Elektrisk anlegg: Enkel visuell kontroll, ingen avvik påvist. Samsvarserklæring ukjent for arbeider utført før 1999 og selgers eietid

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Oppvaskmaskin, kjøl og frys følger boligen.

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 - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varme gjennom felles fjernvame i radiatorer og rør i boligen. Individuell avregning for varme og varmtvann. Avregning av varmtvann og fyring, faktureres 2 ganger årlig eller krediteres dersom man har brukt mindre enn forventet. Varmtvann og varme betales gjennom felleskostnadene. Strøm betales separat.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1160 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 510,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto oppv/v.vann
712,00
Trappevask v/firma
158,00
kollektivt bredbånd
523,00
Felleskostnader
4 117,00. Individuell avregning for varme og varmtvann (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.)

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderes i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 733 348,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 933 392,- 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

Følger gjennom felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1. januar som følge av det økte kostnadsnivået. Styret må likevel
være tilbakeholdne med å sette i gang for mange vedlikeholdsaktiviteter da det er budsjettert med et
lavere vedlikeholdsbudsjett enn hva som ble forbrukt i 2024. En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet
energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er
helfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune. Det er videre budsjettert med ytterligere økning av
forsikringspremie og kommunale kostnader.

4. Framtidsplaner
En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som
bør gjennomføres. Denne rapporten er fullfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune og vil være et
grunnlag for saker som styret må ta stilling til i årene som kommer. Dette gjelder rehabilteringsprosjekter som
utskifting av vinduer og balkongdører og mulig etterisolering, oppgradering av ventilasjonssystem og fornyelse
av varmesystemet. Ved vedtak og igangsettelse av eventuelle fremtidige prosjekter vil det medføre økte felleskostnader og økt fellesgjeld.

Utført vedlikehold
Garasjer: Garasjekomiteen ved Vidar Johansen, Arben Mucollari, Tone Bjerved og Knut Hole (styrets
representant) har satt fokus på vedlikehold av garasjene. Alle garasjetak er vasket. Firmaet IRB har forsterket
grunnen ned mot skolen ved garasje 1 og 9 i Lusetjernveien. Karshusgarasjene er engasjert for å utføre service
på garasjeportene. Det er etablert regnskap for garasjene, som vil fremgå av en note i årsregnskapet for
fremtiden. Garasjekomiteen har startet prosessen med innhenting av pris for maling/beising av garasjene, med
mål om å få gjort dette i løpet av 2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og Obos sine medlemmer har forkjøpsrett.
Forkjøpsretten utlyses parallelt.
Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 195 686,-pr. 24.10.2025

Borettslaget har 3 lån i OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207524719
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 1 470 854,00
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207648523
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 21 813 422,00
Innfrielsesdato: 30.10.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207848042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 3 900 783,00
Innfrielsesdato: 30.12.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 10 172,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Kommentarer til årsregnskapet: Inntektene består av innkrevde felleskostnader fra beboerne, samt salg av
strøm til ladestasjoner for elbil og bruk av vaskeri. Sum inntekter er kr 7 505 700, som er tilnærmet likt med
budsjett.
Driftskostnadene summeres til kr 6 751 600, som er kr 1 293 600 over budsjett. Den vesentligste delen av
merforbruket henføres til poster under drift og vedlikehold, som det er redegjort for i avsnittet om styrets
arbeid.
Etter finanskostnader er årets resultat negativt med kr 774 000.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.
Anskaffelse av hund og katt skal meldes til styret, og erklæring om dyrehold skal undertegnes.
Forøvrig se punkt 3 i husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6597121

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 28 963 kvm (Eiertomt)
Fellestomt.

Adkomst

Innkjøring fra Nordåsveien. Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmeglere til annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen sokner til Lusetjern skole som ligger i rett i nærheten fra boligen. Holmlia ungdomsskole ligger også i gangavstand fra boligen. Bredt utvalg av barnehager i nærområdet, blant annet Nordre Ås barnehage, Nordskrenten barnehage og Vestskrenten idrettsbarnehage.

Bebyggelse

Hovedsaklig blokk og rekkehusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Nordre ås, Nordskrenten, Vestskrenten.
Lusetjern

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygg fra 03.08.1988.
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

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-2557. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/191/111:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43057 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.08.1987 - Dokumentnr: 53865 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1987 - Dokumentnr: 53866 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:117
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1983 - Dokumentnr: 40106 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 191 BNR 2
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1995 - Dokumentnr: 4639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:163

09.02.1995 - Dokumentnr: 7171 - Målebrev

19.12.1983 - Dokumentnr: 40107 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:118
Bestemmelse om garasje/parkering

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 750,-

Utlegg:
Direkte Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Direkte Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon OBOS kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 122 648,- 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 2. november 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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

Nordåsveien 23A

Nordåsveien 23A

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 277 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.1 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	15 min 7.5 km

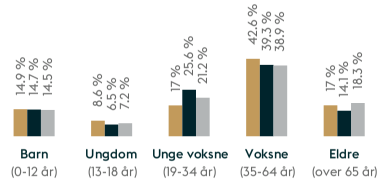
Offentlig transport

Åstun Linje 19N, 79, 80E	2 min 0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Nordre Ås barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Åstun barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Ås	2 322	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog
- Egen bil

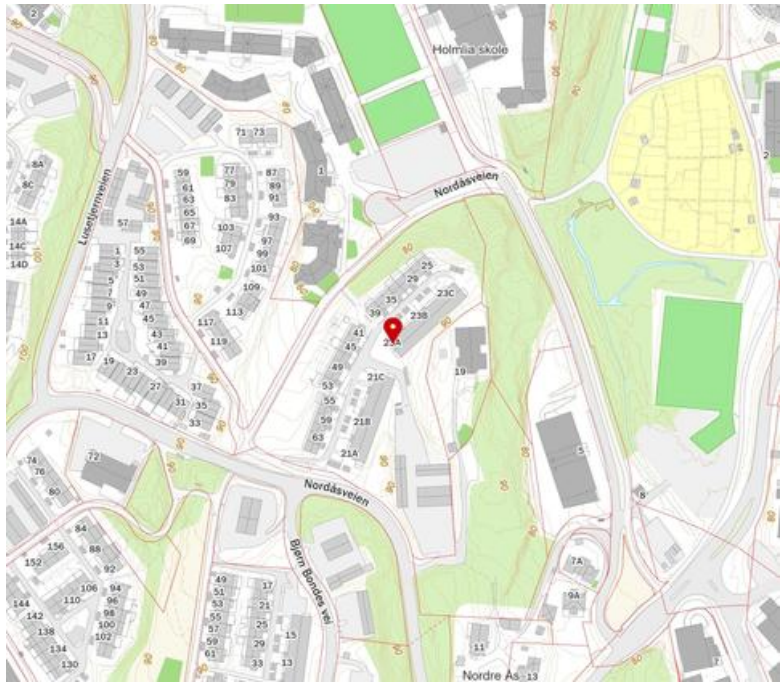
Sport

Lusetjern skole	3 min
Holmliabanen	3 min
Holmlia Bad	6 min
Lia Trening	9 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 111

Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 02.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1185 **Referansenummer:** CU9027

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 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.

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

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i mur/betong forblendet med teglstein
- Saltak

Utvendig

Vinduer (1985): TG2. Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne og forventet slitasje på beslag og tetningslister.

Dører (1985): TG2. Eldre dører med nedsatt funksjon. Balkongdør er noe hard å lukke og har behov for justering.

Balkong: TG2. Rekkverkshøyde 0,88 m (under dagens krav). Tettesjikt/membran nær forventet levetidsgrense.

Innvendig

Overflater generelt i god stand, men med normal bruksslitasje.

Målt romhøyde i stue: 2,39 m.

Våtrom (bad i 3. etasje, minst 10 år gammelt)

Vegger/himling: TG2. Flisarbeider over halvparten av forventet levetid, risiko for svekket fuger og membran.

Gulv: TG2. Enkelte fliser med bomlyd. Overflater vurderes som brukbare, men levetid nærmer seg slutt.

Sluk/membran: TG2. Membran ikke synlig eller dokumentert; sluk eldre enn forventet levetid.

Ventilasjon: TG2. Kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk anbefales, men kan være vanskelig å etablere i eldre bygg. Samlet vurdering: Badet fungerer, men har alder og utførelse som gir økt risiko for fuktskader. Regelmessig tilsyn anbefales.

Kjøkken (2020)

TG1. Nyere innredning, normal slitasje.

Avtrekk: TG2. Kun kullfilterventilator, ingen mekanisk avtrekk til friluft.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: TG2. Kobberrør av eldre dato, funksjonelle men med redusert forventet levetid.

Avløp: TG2. Plastrør av eldre dato, funksjonelle men med begrenset restlevetid og usikkerhet ved skjulte deler.

Elektrisk anlegg: Enkel visuell kontroll, ingen avvik påvist. Samsvarserklæring ukjent for arbeider utført før 1999 og selgers eietid

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon vurderes som tilstrekkelig for boligens type og alder.

Brannteknisk utstyr: TG0 – røykvarsler og slukkeutstyr i orden

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

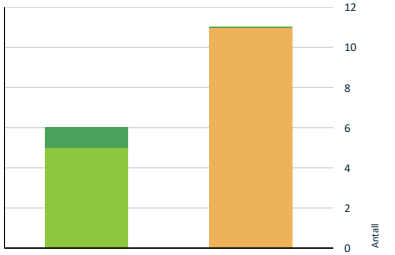
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Balkongdøren er noe hard å lukke og har behov for justering.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen med unntak av på kjøkkenet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

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

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt noe bomlyd i enkelte fliser. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke konstateres, men membran kan likevell være tilstede. Dersom badet har membran er det viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1986
Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Malt overflater i 2025
Nytt kjøkken 2020
Nytt gulv i 2020
Byttet innerdører i 2024

UTVENDIG

TG2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1985

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Balkongdøren er noe hard å lukke og har behov for justering.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Nordvest
Konstruksjon: Betong. Rekkverk av plater
Størrelse: ca. 8,1 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,88 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabel på bad

Romhøyde:
Det er målt 2,39 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ukjent, men minst 10 år gammelt

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og tapet
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Fall på gulv mot sluk under badekaret er ikke kontrollert
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

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

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt noe bomlyd i enkelte fliser. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke konstateres, men membran kan likevell være tilstede. Dersom badet har membran er det viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeplate i tre med servant
Sanitærutstyr: Toalett, vaskemaskin og badekar

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad til friluft (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2020
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

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

Avløpsrørene i boligen med unntak av på kjøkkenet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Tilstandsrapport

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført før selgers eietid, og det er ukjent om det finnes dokumentasjon. Krav om samsvarserklæring kom først i 1999 og arbeid utført før dette kan ikke dokumenteres.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

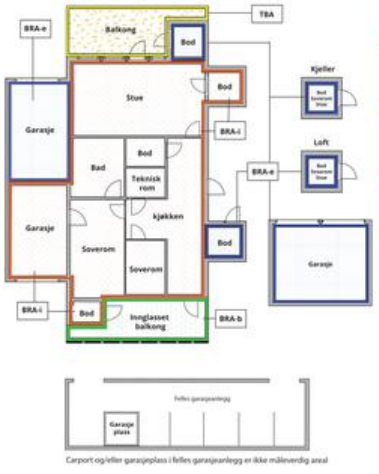
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	49	5		54	8
SUM	**49**	**5**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Hele gulvarealet er større, men lot seg ikke måle på befaringsdagen. Boden er merket 75

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ 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	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Zeljka Raskovic-Lovre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	111		0	28963 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordåsveien 23A

Hjemmelshaver
Nordre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948253534			Raskovic-Lovre Zeljka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
90

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.10.2025		Fremvist		Nei

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold

Nordåsveien 23A , 1251 OSLO
Gnr 191 - Bnr 111
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Raskovic-Lovre, Zeljka	9578-5998-4-3097593	2025-10-27 20:20:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
44-0109/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordåsveien 23A, 1251 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Zeljka Raskovic-Lovre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6597121
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: The bathroom has a new bathroom, sink, tap, lamps and one new vent on a hot water pipe. The tiles and membrane remained as before

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: Brodal Elektro Fiksing AVVIK / strombrudd / utbytting smeltet ledninger og utbedring kapasitet Sikring jordfeilautomat 16A Trio PN 3G2,5 Wago 2stk stikk 20A 16stk stikk dobbel med jord 6stk bryter Kabel PR utbyttet alle ledninger / kurs lys og stikk til 16A med jord Alle hvitevarer i kjøkken var tilkoblet til 10A kurs tidligere Stekeovn er tilkoblet til koketopp

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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: Høytrykkspyling av avløpsrør av felles avløpsledninger i borettslaget. Arbeidet utført av: Stake & Graveservice 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?

Ja

Beskriv: Rensing av hele ventilasjonsanlegget, arbeidet utføres av Aktiv Ventilasjon AS

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er lekkasje i takk på terrassen rundt nødutgang.

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

Ja

Beskriv: Det var feil med elektriske anlegget som har vært fikset i april 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0109/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Raskovic-Lovre, Zeljka	**2025-10-27**

Identifikasjon

bankID Raskovic-Lovre, Zeljka

Signicat

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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0109/25 . Vår ref.: 0502-1-3006 Dato: 24.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsgården borettslag
Organisasjonsnr:	948253534
Andelseier:	Raskovic-Lovre, Zeljka
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3006
Adresse:	Nordåsveien 23 A, 1251 OSLO
Andelsnummer:	90
Gnr.	191
Bnr.	111

Borettsinnskudd: Kr. 74 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6597121.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplasser til eierskifte@obos.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldene prisliste. Enkelte andelseiere leier parkeringsplass. Andelseier er selv ansvarlig å melde fra om oppsigelse til styret, dette gjelder også ved salg av bolig. Energiavregning: Ja. Individuell avregning for varme og varmtvann (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.) Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS, oef@obos.no. Utbyggingsplan: Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Dokumentpakke for planlagt utbygging fås kjøpt ved henvendelse til styret og er forutsetning for utbygging. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207524719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 470 854,00
Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207648523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 813 422,00
Innfrielsesdato:	30.10.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207848042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	3 900 783,00
Innfrielsesdato:	30.12.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 510,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	712,00	
Trappevask v/firma	158,00	
kollektivt bredbånd	523,00	
Felleskostnader	4 117,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	477,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 537,-
Annen formue:	10 172,-
Gjeld:	197 799,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207524719
Restsaldo:	10 597,22
Kapitalkostnader:	82,33

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207648523
Restsaldo:	157 008,62
Kapitalkostnader:	863,31

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207848042
Restsaldo:	28 080,40
Kapitalkostnader:	196,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 195 686,24,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

for Nordre Åsgården Borettslag org nr 948253534
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.06 med endringer
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.07, 25.05.09, 08.04.13, 30.04.20, 03.05.2022 og 11.04.23.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. **Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor er det stilt vilkår som følger:

a) Følgende leiligheter: Nr. 1012 (2-roms), 1013 (2-roms) og
1011 (4-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet og kalles spesialleiligheter.

Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i en ordinær bolig.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt a).

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens § 4-12 erverve andelen uavhengig av punkt a).

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter

(1) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har likevel rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle forpliktelser som andelseier overfor laget. Et slikt krav må framsettes innen rimelig tid etter salg av andel.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Juridiske eiere er ansvarlig for at leietaker er informert og har forstått borettslagets til enhver tid gjeldende regler.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. For montering av parabolantenner og lignende innretninger kan det fastsettes nærmere bestemmelser i husordensreglene. Andelseier plikter å følge disse og rette seg etter pålegg fra styret om å bringe forholdene i samsvar med disse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Andelseier må påse at ventilasjonsanlegget alltid er i drift. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte som ikke er tilpasset bygningens ventilasjonssystem.

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

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

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

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

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

(9) Andelseier med egen hage, har ansvar for at trær og annen vegetasjon ikke er til skade eller urimelig plage for andre andelseiere eller borettslagets eiendom

(10) Ved oppsetting av nytt gjerde skal det søkes styret. Søknaden skal innholde tegning/beskrivelse av gjerdet og samtykke fra tilstøtende naboer.
Det er andelseiers ansvar å stå for vedlikehold og utskifting av sitt gjerde.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseiers erstatningsansvar omfatter også tap som følge av skade forårsaket av andelseiers inngrep i bygningskroppen, installasjoner i egenregi og forsømt forebygging, varsling eller bekjempelse av skadedyr.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(3) Viktig informasjon fra Styret formidles gjennom Vibbo. Rundskriv og informasjon gitt her tilsvarer protokollførte vedtak.

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

vedtatt 18.05.06. Endret 03.05.07, 25.05.09, 20.04.16, 12.06.19 og 14.04.23.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy eller lignende skal ikke hensettes utenfor leiligheten.

1.2 Utgangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst. I blokkene plikter den som åpner inngangsdøren å vite hvem vedkommende åpner for.

1.3 Dører til fellesboder og garasjer skal alltid holdes låst.

1.4 Fellesbodene i oppgangene er tiltenkt sesong utstyr som ski, sykler etc. ikke langtidslagring av ting. Alt i fellesboden skal være merket med navn.

1.5 Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

1.6 Utegrill og bålpanne kan benyttes så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

1.7 Sykling og annen lek må ikke være til sjenanse for beboerne, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.

1.8 Fasadeendringer, samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret. Beplantning og inngjerding av fellesarealer er ikke tillatt.

1.9 Parabolantenner kan kun monteres etter skriftlig godkjenning fra styret, og skal til enhver tid være montert i henhold til plan og bygningsloven og i henhold til kommunale vedtekter.

1. Parabolantennens tallerken kan måle inntil 100 cm i diameter.
2. Antennen kan kun plasseres på beboerens balkong. Montering på tak eller på yttervegg er ikke tillatt, med unntak av vegg som ligger innenfor balkongen. Parabolantenne på balkong skal monteres slik at tallerkenen ikke stikker utenfor balkongens rekkverk, ei heller mer enn 50 cm over balkongens rekkverk. Antennen skal ikke monteres på en slik måte at den kan falle ned på bakken.
3. Rekkehus kan også plassere parabol i sin egen hage, dersom hagen er skjermet for innsyn. Montering i trær er ikke tillatt.
4. Tidligere oppsatte parabolantenner skal fjernes eller ettermonteres i henhold til punkt 1 og 2 eller 3.
5. Antenner må aldri monteres slik at de er til skade for, eller hindrer utsynet til andre. All skade/utgifter som oppstår i forbindelse med antenner er andelseier/beboers ansvar.

1.10 Tørking av tøy i friluft skal bare skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

1.11 Søppel skal pakkes godt inn slik at vi unngår søl og vond lukt i søppelhusene. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene eller andre fellesområder. Skjer dette vil det bli fjernet for beboers regning, minimum kr 500,-.

Større søppel må fjernes av den enkelte beboer.

1.12 Vannskader eller andre skader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av borettshaveren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun kobles til kaldtvannsledningen.

1.13 Beboerne har ansvar for å holde balkongkasser og hager i rimelig pen stand. Ved vanning av balkongkassene i blokkene må man ta hensyn til nabo under.

1.14 Ved bytte av kjøkkenventilator skal det kun monteres modeller som er beregnet for ekstern motor. Montering av apparatet skal utføres av kvalifisert montør. Det er ikke tillatt brukt ventilatorer med intern motor.

2. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET

2.1 Enhver plikter å påse at boenheten og balkong eller oppgang brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller er til sjenanse for andre beboere.
2.1.1 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften.
2.1.2 Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved aktivitet som medfører lukt, f.eks. røyking og matlaging på balkong eller i oppgang eller der lukt siver ut i oppgang fra leiligheter.
2.1.3 Beboer er ansvarlig for at besøkende utviser normal oppførsel og folkeskikk og at besøkende ikke forstyrrer andre beboere i oppgang eller nabohus ved å ringe på unødig.

2.2 Alle har krav på nattero i tidsrommet 23.00 - 06.00.
I dette tidsrommet må det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio. T.V., eller stereo-anlegg.

2.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring og støyende hagearbeid, bør unngås etter kl. 21.00 og i kirketiden på søn- og helligdager.

2.4 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

3.1 Anskaffelse av hund og katt skal meldes til styret, og erklæring om dyrehold skal undertegnes.

3.2 Dyreeier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regler for dyrehold, samt de alminnelige offentlige vedtekter for dyrehold.

3.3 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på borettslagets område.

3.4 Hunder og katter skal alltid føres i bånd av ansvarlig person på borettslagets område, samt holdes unna sandkasser og lekeplasser.

3.5 Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

4. BRUK AV FELLESVASKERI

4.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det.
Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet

4.2 Vaskeriet kan kun brukes i tidsrommet:
08.00 - 20.00 på hverdager
08.00 - 16.00 på lørdager
På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

4.3 Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på uketavle.
Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet.

4.4 Vinduer og dører skal lukkes og låses når du forlater vaskeriet.

5. BRUKSOVERLATING

5.1 Utleie eller annen overlating av bruken av leilighet skal godkjennes av styret før innflytning og være i henhold til vedtektene.

6. KJØRING/PARKERING

6.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Der bøtlegging ikke er tilstrekkelig vil beboer få skriftlig advarsel om brudd på husordensregler og kjøretøyet vil bli fjernet uten forvarsel på eiers bekostning. Unntak for forbud: syketransport, legebesøk, besøk av uføre, mat- og pakkelevering, flyttebil, drop-off der det er synlig aktivitet rundt kjøretøyet, maks 20 minutter.

6.2 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til barn som leker.

6.3 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak, uregistrerte biler eller annet søppel. Biler uten kjennemerke vil fjernes uten varsel. Styret kan beordre rydding for borettshaverens regning.

6.4 Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og større yrkesbiler på borettslagets område. Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett kjøretøy per parkeringsplass på borettslagets område. Dette inkluderer hensettelse av henger, skiboks o.l.

6.5. Parkeringsplasser

6.5.1 Alle parkeringsplasser er reservert for gjesteparkering eller tildelt andelseiere. Styret tildeler parkeringsplasser til andelseiere basert på venteliste.

6.5.2 Andelseiere som ikke har eller kun har én parkeringsplass/garasje kan sette seg opp på ventelisten. Andelseiere som ikke har plass fra før går foran andre i køen. Det er ikke tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser eller én parkeringsplass i tillegg til garasje

6.5.3 Styret holder kontroll på hvem som leier hvilke parkeringsplasser, og hvem som står på venteliste.

6.5.4 Retten til å benytte en parkeringsplass følger ikke leiligheten. Selges leiligheten blir parkeringsplassen tildelt en beboer fra ventelisten. Nye eiere må sette seg på venteliste for å få tildelt plass.

6.5.5 Fremleie av parkeringsplass, uten utleie av boenhet, er ikke tillatt.

6.5.6 Det skal til enhver tid være minst tre plasser reservert for gjester på hver av parkeringsplassene. Gjesteplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboere

6.5.7 Opp til tre parkeringsplasser kan leies ut til bildelingsordninger. Styret har fullmakt til å inngå avtale med disse, basert på beboernes behov.

6.5.8 Styret har rett til å omfordele plasser:
- som er ubenyttet på mer enn tre måneder.
- hvis der er behov for dette grunnet funksjonshemninger
- ved behov for ladestasjoner.

6.6 Styret regulerer priser for etablering og leie av parkeringsplasser.

6.7 Det er kun tillatt å installere ladestasjoner som er tilpasset borettslagets anlegg i garasjene. Lading på vanlige stikkontakter er strengt forbudt.

7. ANSVAR

7.1 Borettshaveren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.
Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.

7.2 Borettslaget har ikke økonomisk ansvar for skader eller påløpte utgifter i forbindelse med håndheving av husordensreglene punkt 6.3.

8. DIVERSE

8.1 Alle saker som ønskes behandlet at styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8.2 En eventuell klage overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet lett kan løses. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

8.3 Styret kan innkalle til dugnad.

9. ENDRINGER OG TOLKNINGER

9.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som ved innflyttingen holder en hund/katt*) forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt*) måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers forpliktelser vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Vesentlig mislighold kan medføre salgspålegg etter borettslagslovens bestemmelser. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Antall: Kjønn:

Rase: Kjennetegn:

Oslo, den .....

…….....
Andelseier

…….....
Adresse

*) stryk det som ikke passer

G A R A S J E K O N T R A K T

MED NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Leiers navn :
Adresse :
Garasje nr. :
Leilighet nr. :

Undertegnede forplikter seg til å overholde nedenstående:

1. Garasjen skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse av denne.

2. Bortleie eller salg av garasjen må godkjennes av styret. Primært skal borettshavere ha forkjøpsrett eller leierett. Overdragelsespris/takst må godkjennes av styret i borettslaget.

3. Garasjeeierne må ved dugnad og/eller økonomisk være med å dele utgifter til vedlikehold og forbedringer på garasjeanlegget. Dette innebærer blant annet opplegg av elektrisk anlegg.

4. Garasjeeieren er personlig ansvarlig for skade som han påfører egen eller annen garasje.

5. Garasjeeieren er dessuten ansvarlig for skade eller tyverier fra andre biler eller garasjer som forårsakes av at han ikke har låst sin garasje.

6. Garasjeleien som skal dekke alle felles utgifter til drift, vedlikehold og forbedringer, er foreløpig fastsatt til kr. 200,- pr. måned. Leie blir å innkreve fra innflyttningsdagen og skal betales inn på borettslagets konto i OBOS. Styret i borettslaget forbeholder seg retten til å endre leien.

7. Denne kontrakt inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo, den _____

_____ _____

Leietaker Nordre Åsgården BL
v / OBOS

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948253534
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 18:00 til 10. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 7. april 2025, Styrerommet i Nordåsveien 21.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Godtgjørelse for garasjekomitéen foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

> **Forslag til vedtak:**

Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styrets innstilling
Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Forslag til vedtak:
Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Fremmet av: Liv Marie Skaare Baden

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorenes tilstand i borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
*(*1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene,- tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt- reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.
(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

Forslag til vedtak:
Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Transaksjon 09222115557544900872 Signert KGH/, AMU/

10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): *« Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter»*

Nytt punkt 5.1 (10): *«Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»*

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gunn-Tove Johansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunn-Tove Johansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ruta Halvorsen (31 stemmer)
Elin Volder Rutle (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ruta Halvorsen
Elin Volder Rutle

Valgkomitèmedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Matthes Alpheis (30 stemmer)
Heidi Johansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Matthes Alpheis
Heidi Johansen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Gustav Hole (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Gustav Hole

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Mette Undlien (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Mette Undlien

Transaksjon 09222115557544900872 Signert KGH/, AMU/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 502
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 7. april kl. 18:00 og lukker 10. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/502

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Styrerommet i Nordåsveien 21.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen
8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging
9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer
10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0502 Nordre Åsgården Borettslag.pdf
2. 502 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Sak 7

Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for garasjekomitéen foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Sak 8

Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styrets innstilling
Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Forslag til vedtak
Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Sak 9

Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Forslag fremmet av:
Liv Marie Skaare Baden

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorenes tilstand i borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
*(*1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene,-tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt-reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.
(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

Forslag til vedtak
Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

Sak 10

Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): *« Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter»*

Nytt punkt 5.1 (10): *«Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).»*

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

Forslag til vedtak
Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- _ N/A
  Ikke funnet kandidat til styremedlem
- _ N/A_
  Ikke funnet kandidat til styremedlem

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

- Elin Volder Rutle
- Ruta Halvorsen

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

- Heidi Johansen
- Matthes Alpheis

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Gustav Hole

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

- Anne Mette Undlien

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra forrige årsmøte i april 2024. Merk at rapporten omfatter styreperioden, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden årsmøtet i april bestått av følgende medlemmer:
- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96 (ikke boende i Nordre Åsgården borettslag)
- Hans Henrik Hvoslef, nestleder, Nordåsveien 23A
- Anne Mette Undlien, Nordåsveien 31
- Knut Gustav Hole, Lusetjernveien 63
- Asife Ademaj, Nordåsveien 53. Gikk ut av styret da hun flyttet under høsten.

Varamedlemmer:
- Rastam Hajo, Lusetjernveien 89
- Matthes Alpheis, Lusetjernveien 87
- Dimitrii Bondarenko Griffin, Nordåsveien 21C - trakk seg fra vervet i mai.

Hans Henrik Hvoslef var delegat i OBOS generalforsamling.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige styremøter, med unntak av i sommerferien. I tillegg har styret hatt møter for å følge opp aktuelle saker når dette har vært nødvendig. Styret bruker en gruppe i Vibbo for å diskutere og forberede saker mellom møtene.

Hovedkanalen for kommunikasjon mellom styret og beboerne er Vibbo. Her publiseres nyhetsartikler når styret ønsker å informere, og det finnes også flere temaartikler med fast, nyttig informasjon om ulike emner for beboerne. Styret ønsker dialog med beboerne, og det oppfordres til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo.

Det har blitt utført vedlikeholdsarbeid gjennom hele året og i et større omfang enn hva som var tenkt da budsjettet for året ble satt opp.

Utført vedlikehold

Garasjer: Garasjekomiteen ved Vidar Johansen, Arben Mucollari, Tone Bjerved og Knut Hole (styrets representant) har satt fokus på vedlikehold av garasjene. Alle garasjetak er vasket. Firmaet IRB har forsterket grunnen ned mot skolen ved garasje 1 og 9 i Lusetjernveien. Karshusgarasjene er engasjert for å utføre service på garasjeportene. Det er etablert regnskap for garasjene, som vil fremgå av en note i årsregnskapet for fremtiden. Garasjekomiteen har startet prosessen med innhenting av pris for maling/beising av garasjene, med mål om å få gjort dette i løpet av 2025.

Ladestasjoner for elbil: Gjennom hele styreperioden har det blitt jobbet intenst med utfordringer knyttet til ladestasjonene. Det har vært svært krevende å få felles laderne 1 - 6 i Lusetjernveien tilbake i drift. Rekken av utfordringer har vært lang, men siste status er at disse laderne endelig er operative igjen. Det gjenstår å løse utfordringer som kommer som følge av utfasing av 2G-nettet, som innebærer at en rekke elbilladere i borettslaget må skiftes ut.

Radon: Som oppfølging radonmåling som ble gjennomført vinteren 2023/24, ble det installert 13 nye radonpumper i borettslaget. Vi er nå oppe i totalt 35 radonpumper. Det gjennomføres oppfølgingsmåling i de boligene hvor det ble installert nye radonpumper.

Lekeplasskontroll er lovpålagt for borettslag i Norge. Styret har nå engasjert selskapet Aktiv Areal AS for årlig kontroll av lekeplassene. Det ble påvist 9 avvik fordelt på ulike farekategorier i første lekeplasskontroll. Tiltak ble iverksatt umiddelbart etter gjennomført kontroll og alle avvik ble lukket innen fristen som var satt i rapporten.

Elektrisk arbeid: Det gjennomføres løpende vedlikehold på det elektriske anlegget i borettslaget, herunder ventilasjonsviftene som er plassert på takene. Det mest synlige tiltaket det siste året er montering av lys på trappen ned til gangveien ved Nordåsveien.

Diverse vedlikeholdsarbeider: Det har blitt utført mye annet nødvendig vedlikehold gjennom året. Dette har vært nødvendige utbedringer av vinduer, dører, rør, fasade, bommer, brannalarmanlegg med mere. Det merkes at borettslaget nærmer seg 40 år og det blir stadig mer som må utbedres og fornyes.

Nye leverandører:

Renhold: Fra desember blir oppgangene i blokkene vasket av renholdsbyrået Partneren AS. Bytte av leverandør har redusert den månedlige kostnaden for vasking med 58 %.

Energikartlegging: OBOS Prosjekt AS er engasjert for å gjennomføre energikartlegging av borettslaget. Energikartleggingen vil gi oss en grundig oversikt over mulige tiltak for energisparing og klimasmart rehabilitering.

Beboeraktiviteter:

I april mottok borettslaget et nabovarsel fra Bydel Søndre Nordstrand om planene for å bygge midlertidige omsorgsboliger på nabotomten ved barnehagen. En aksjonsgruppe ble raskt opprettet, og et beboermøte ble arrangert med blant annet bydelsdirektøren som deltaker. Flere beboere, personer med tilknytning til området og styret sendte inn sine merknader til nabovarselet. Styret engasjerte advokatfirmaet Dalan, som i to omganger utarbeidet merknader på borettslagets vegne. Etter saksbehandling i Plan- og bygningsetaten ble prosjektet skrinlagt.

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Inntektene består av innkrevde felleskostnader fra beboerne, samt salg av strøm til ladestasjoner for elbil og bruk av vaskeri. Sum inntekter er kr 7 505 700, som er tilnærmet likt med budsjett.

Driftskostnadene summeres til kr 6 751 600, som er kr 1 293 600 over budsjett. Den vesentligste delen av merforbruket henføres til poster under drift og vedlikehold, som det er redegjort for i avsnittet om styrets arbeid.

Etter finanskostnader er årets resultat negativt med kr 774 000.

Nærmere om inntektene:

- Innkrevde felleskostnader er kr 150 000 under budsjett. Dette skyldes at en tenkt økning i felleskostnadene fra 1. juli ved en inkurie ikke ble gjennomført.

Nærmere om kostnadene:

- Styrehonorar er kr 100 000 over budsjett. Dette skyldes at ekstern styreleder får utbetalt avtalt honorar månedlig, i stedet ved styreperiodens slutt som er det normale.
- Det ble utført vedlikehold for kr 2 144 000, som er kr 824 400 over budsjett. Sett i forhold til forbruk til vedlikehold de siste årene og det som var nødvendig å gjøre i 2024 er det en erkjennelse at budsjettet har blitt satt for lavt.

- Store poster som forsikringspremie (kr 580 000) og kommunale kostnader (kr 1 293 499) fortsetter å øke. Satsene var kommunisert tidlig fra forsikringsselskap og Oslo kommune, og dermed innabeidet i budsjett.
- Rentekostnadene ble kr 1 602 600, like under budsjett. Rentenivået var stabilt høyt gjennom året.

Budsjett 2025:

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1. januar som følge av det økte kostnadsnivået. Styret må likevel være tilbakeholdne med å sette i gang for mange vedlikeholdsaktiviteter da det er budsjettert med et lavere vedlikeholdsbudsjett enn hva som ble forbrukt i 2024. En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er helfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune. Det er videre budsjettert med ytterligere økning av forsikringspremie og kommunale kostnader.

4. Framtidsplaner

En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er fullfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune og vil være et grunnlag for saker som styret må ta stilling til i årene som kommer. Dette gjelder rehabilteringsprosjekter som utskifting av vinduer og balkongdører og mulig etterisolering, oppgradering av ventilasjonssystem og fornyelse av varmesystemet.

Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 437 637**	**2 658 603**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-773 916	347 595
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-372 289	-419 433
Endring øremerk. bankkto tidligere år		4 442	0
Innsk. øremerk. bankkto		-160 507	-149 128
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 302 270**	**-220 966**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 135 367**	**2 437 637**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 586 414	2 947 642
Kortsiktig gjeld	-451 047	-510 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 135 367**	**2 437 637**

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 249 072	8 628 259	7 404 000	7 870 789
Andre inntekter	3	256 627	130 744	80 000	460 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 505 699**	**8 759 003**	**7 484 000**	**8 330 789**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 225	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-123 589	-70 294	-50 000	-450 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 144 361	-1 628 500	-1 320 000	-1 595 000
Forsikringer		-579 815	-500 511	-551 000	-674 205
Kommunale avgifter	9	-1 293 371	-1 143 980	-1 286 000	-1 464 300
Energi/fyring	10	-329 935	-1 761 594	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-740 368	-698 225	-734 000	-763 000
Andre driftskostnader	11	-899 529	-767 334	-809 000	-712 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 751 617**	**-7 089 428**	**-5 458 000**	**-6 374 505**
DRIFTSRESULTAT		**754 082**	**1 669 576**	**2 026 000**	**1 956 284**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 619	68 183	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 602 617	-1 390 164	-1 650 000	-1 582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 527 998**	**-1 321 981**	**-1 630 000**	**-1 562 000**
ÅRSRESULTAT		**-773 916**	**347 595**	**396 000**	**394 284**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	347 595		
Fra opptjent egenkapital		-773 916	0		

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Garasjefond, øremerketmidler		309 963	149 591
Miljøbankkonto, øremerket		25 068	180 052
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 051 305**	**54 045 917**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 620	34 169
Forskuddsbetalte kostnader		23 914	30 155
Energiavregning	17	34 949	0
Driftskonto OBOS-banken		984 364	978 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken III		517 567	1 905 069
SUM OMLØPSMIDLER		**1 586 414**	**2 947 642**
SUM EIENDELER		**55 637 720**	**56 993 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		11 894 703	12 668 619
SUM EGENKAPITAL		**11 906 403**	**12 680 319**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 479 037	27 851 326
Borettsinnskudd	19	15 776 300	15 776 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	24 933	175 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 280 270**	**43 803 236**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		428 826	331 727
Skyldige offentlige avgifter	21	13 527	0
Påløpte renter		8 694	139 332
Påløpte avdrag		0	32 300
Annen kortsiktig gjeld		0	6 646
SUM KORTSIKTIG GJELD		**451 047**	**510 005**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 637 720**	**56 993 559**
Pantstillelse	22	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit Knut Gustav Hole Anne Mette Undlien

Hans Henrik Hvoslef

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 238 932
Kabel-TV	730 548
Garasjeleie	142 400
Trappevask	119 448
Leietillegg for påbygg	10 224
Parkeringsleie	4 700
Strøm motorvarmere	2 200
Eiendomsskatt	920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 249 372**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 249 072**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 844
Adm.gebyr	182
Ladestrøm	52 922
Vidrefakturerte kostader	15 620
Innskuddspensjon, sparedel	8 000
Miljøfond	175 609
Nøkler	450
SUM ANDRE INNTEKTER	**256 627**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-61 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 358
OBOS Prosjekt	-15 232
SUM KONSULENTHONORAR	**-123 589**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 411
Drift/vedlikehold VVS	-121 620
Drift/vedlikehold elektro	-376 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 205
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 648
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 019
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 144 361**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-921
Vann- og avløpsavgift	-887 491
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-402 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 293 371**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 715
Fjernvarme	0
Andre fyringskostnader	-194 220
SUM ENERGI / FYRING	**-329 935**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-78 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 066
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-5 440
Lyspærer og sikringer	-9 950
Vaktmestertjenester	-409 676
Vakthold	-15 240
Renhold ved firmaer	-261 963
Snørydding	-34 015
Andre fremmede tjenester	-32 027
Andre kontorkostnader	-6 732
Telefon/bredbånd	-2 251
Bank- og kortgebyr	-3 372
Velferdskostnader	-7 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-899 529**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 005
SUM FINANSINNTEKTER	**74 619**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 278 750
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 619
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 138
Renter på leverandørgjeld	-110
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 602 617**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1987	52 426 175
Avgang 1993	-232 000
SUM BYGNINGER	**52 194 175**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.191/bnr.111
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-112 499	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	12	150	1 800
Barne-og Ungdomssenteret på Holmlia	242	1 000	242 000
SUM AKSJER			**243 800**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-495 164
Fjernvarme	528 611
Avregning beboer	1 502
SUM ENERGIAVREGNING	**34 949**

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2017	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-18 704 010	
Nedbetalt i år	218 506	
		-21 985 504
OBOS boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år		
Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	427 969	
Nedbetalt i år	50 863	
		-1 511 168
OBOS boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-2 585 285	
Nedbetalt i år	102 920	
		-3 982 365
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 479 037**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1987	-15 728 400
Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070	-47 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 776 300**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-24 933
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-24 933**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 527**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	27 479 037
TOTALT	**43 255 337**

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

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
TOTALT	**53 472 474**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 502 **Selskapsnavn:** NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ _ N/A

☐ _ N/A_

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elin Volder Rutle

☐ Ruta Halvorsen

Valgkomitèmedlem (kun 2 skal velges)

☐ Heidi Johansen

☐ Matthes Alpheis

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Knut Gustav Hole

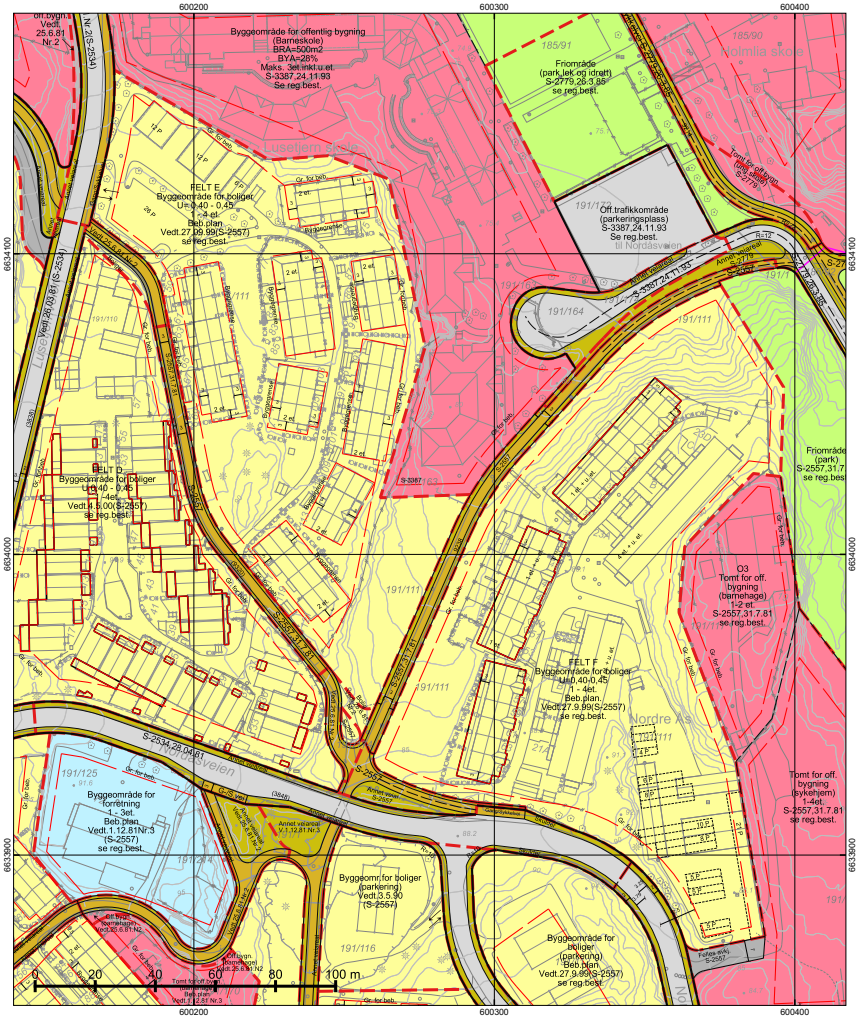
Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Anne Mette Undlien

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 23.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

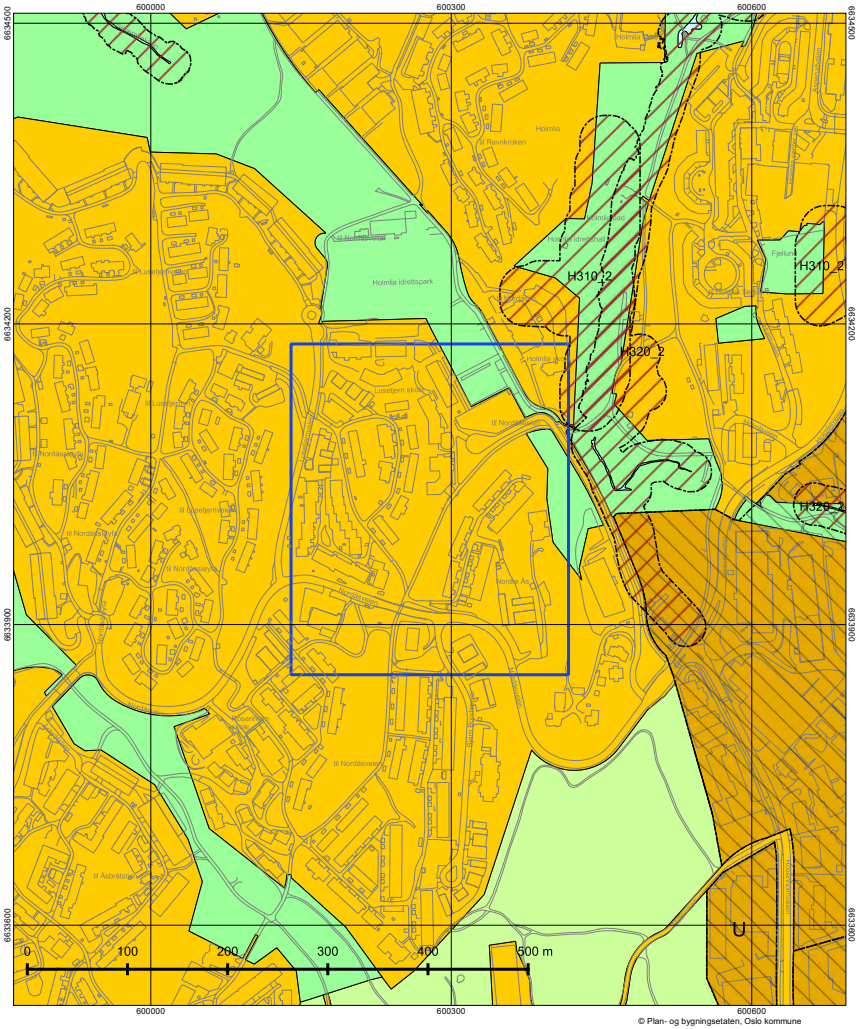
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148915/ 86521467
Deres ref.:
Adresse: Nordåsveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/111

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 23.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148915/86521467
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen

Dato: 24.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521467
62983/ KRJO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 111

Vi viser til bestilling av 20251023 for NORD¿SVEIEN 23A.

GNR. 191 BNR. 111

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

28978 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

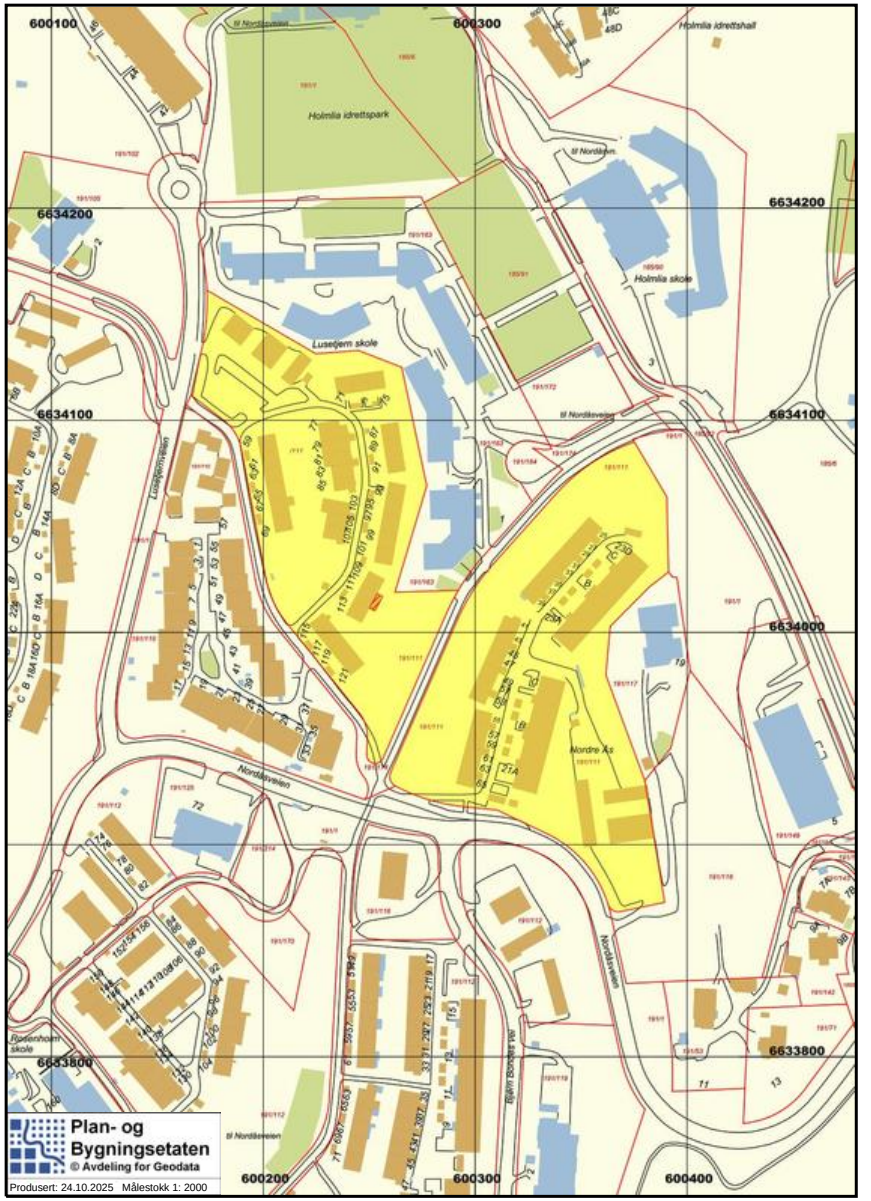
Kristin Tveit
Enhetsleder

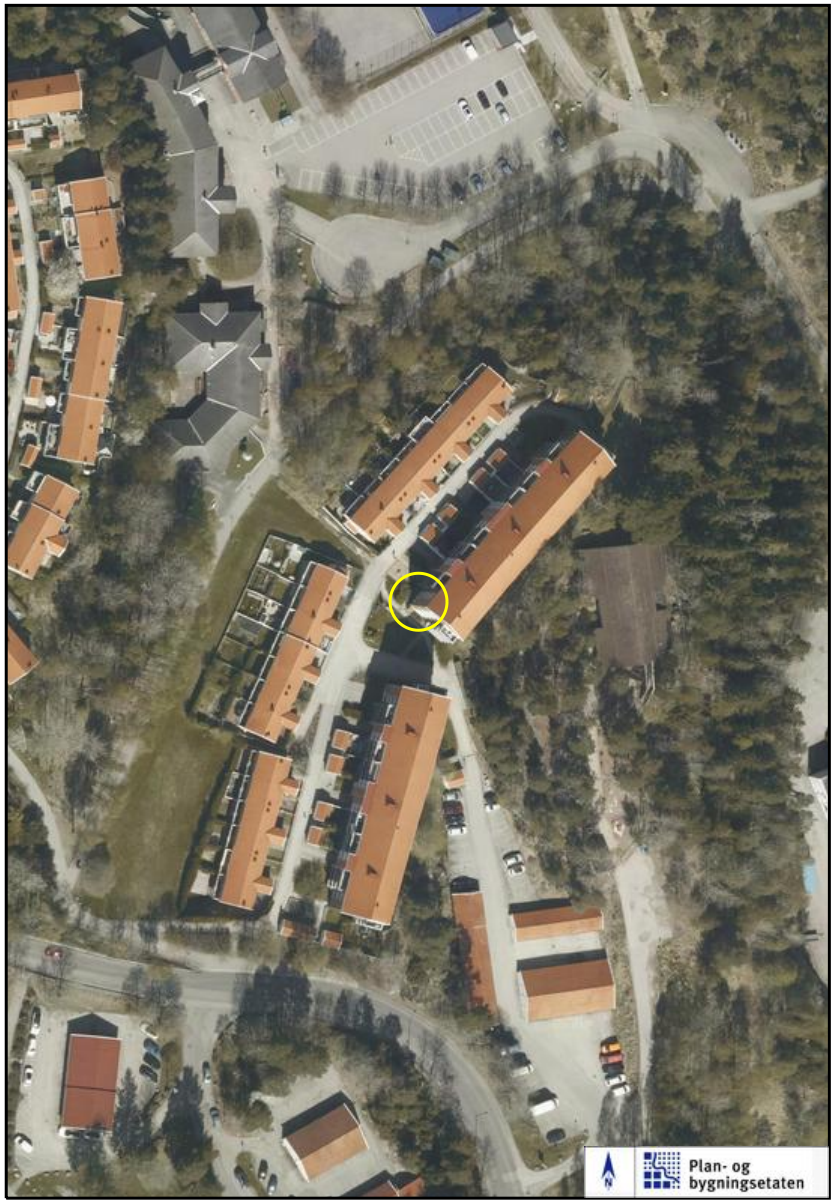
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Nordåsveien 23 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.10.2025

Oversiktskart

Adr.: Nordåsveien 23 A
Gnr bnr : 191 / 111

Bydel : SØ. NORDSTRAND
Skolekrets (2020/2021): Lusetjern



Dato: 24.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås Øst i Holmlia.Boliger,Offentlige bygninger, industri/kontor,forretning,landbruksområder,friområder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101677

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 9

Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182, V160782, V040500, V030590, V270999

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.
Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger
a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
b) Skoler.
I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.
c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2.
Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 10. Felles avkjørsler.
- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.
- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A) For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser.
a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk i:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V270999

Nordåsveien 25-65, Lusetjernveien 59-121, Bjørn Bondesvei 17-151 og Nordåsveien 74-156 Mindre vesentlig enring av regulerings- og bebyggelsesplan.

Vedtaksdato: 27.09.1999

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 199606404

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2557, 640496

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedt 27.09.99(S-2557) (se også S-2602)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 191 BNR 1 M.V. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA, REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE

Endringer med uthevet skrift

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsel
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350 - 400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,4 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
For feltene A, B, C, E og F gjelder:
Hver enkelt bolig kan tilbygges maks. 40 m2 bruksareal i maks. 2 etasjer innenfor grense for bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-9918/-19, datert 20.09.99. Tilbygg skal være i henhold til en av seks typer; 3RD, 4RA, 4RC, 4RD, 4RE, 4RF som vist på vedlagte tegninger over Søndre og Nordre Åsgården Borettslag, utarbeidet av Terjesen & Kjellstad AS Arkitekter MNAL, datert 30.01.96, revidert 20.06.97.
Tilbygg tillates på begge sider av hver enkelt bolig. Tilbygg i øverste etasje tillates kun i halve fasadelengden på hver enkelt bolig. Det kan ikke tilbygges kun i 2. etasje. Hver enkelt bolig kan utvides i henhold til tegninger til maks. 2,4 alternativt 3,0 meter i dybden på hver side (øst og vest). De husrekkene som ligger i skrånende terreng og har kjeller, tillates utvidet maks. 2,4 meter i underetasje inn mot terreng (øst) i hele husets fasadelengde, og med 3 meter ut mot vest i hele fasadelengden. Terrasser og/eller verandaer tillates utvidet til 2,4 alternativt 3 meters dybde i begge etasjer i henhold til tegninger for hver enkelt hustype. Der det i henhold til tegninger for hver enkelt hustype tillates tilbygg i gavl, kan dette være 1,5, 2, 2,5 eller 3 meter dypt i en eller to etasjer. Det kan ikke utvides både i gavl og på front eller bakfasader. Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om forholdene ligger til rette for utvidelse i gavl. Alle tilbygg i to etasjer skal ha saltak på tvers av husets lengderetning. Tilbygg i en etasje på samme side som eksisterende bod skal ha saltak, øvrige tilbygg i en etasje skal ha pulttak. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i to etasjer skal ha saltak i samme høyde, vinkel og retning som eksisterende bygning. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i en etasje skal ha pulttak.
Tilbyggene skal ha farger, materialer, detaljer, dører og vinduer som eksisterende bygninger.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(a) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune. Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger

a) Barnehager/barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(a) ute og 30 dB(a) inne.

b) Skoler
I
Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt.
II
Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m2.

c) Sykehjem
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m2. Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr. ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr. pasient.
Barnehage 03 gis kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten.
Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.

d) Daghjem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U=0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m2. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m2 forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbar atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til frområdene.

§ 10. Felles avkjørsler
Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage). Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal
Felles areal 1 er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A9). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 01) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal III er felles for tomter for offentlig bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha atkomst via fellesarealet.
Fellesareal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole og idretts/svømmehall) skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt. For forsamlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
Det kreves ikke endret bebyggelsesplan for hele reguleringsområdet for tilbygg i feltene A, B, C, E og F som vist på kart ØIP-9918/-19, datert 20.09.1999.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslovens med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon også i anleggstiden.

Oslo

V250681N2

Endret regulerings plan for del av vei 3838 og 3835 med tilliggende felles areal(II), og deler av gang-sykkelvei 9194 M/Rampe, 9320 og 9322 i Holmlia.

V250681N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102926
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se vedt.27.9.99
Knytning(er) mot andre planer: S-2534, S-2557

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-3387

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 185/6 m.fl Lusetjerndalen, Holmlia.

Vedtaksdato: 24.11.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199350113
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 185 M. FL., BNR 6 M. FL. - LUSETJERNDALEN.

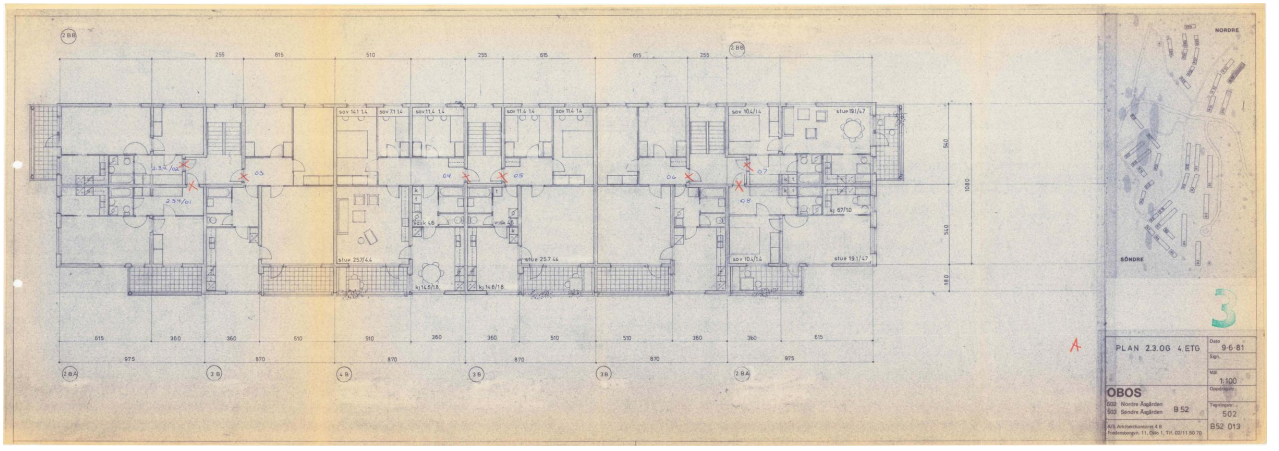
§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

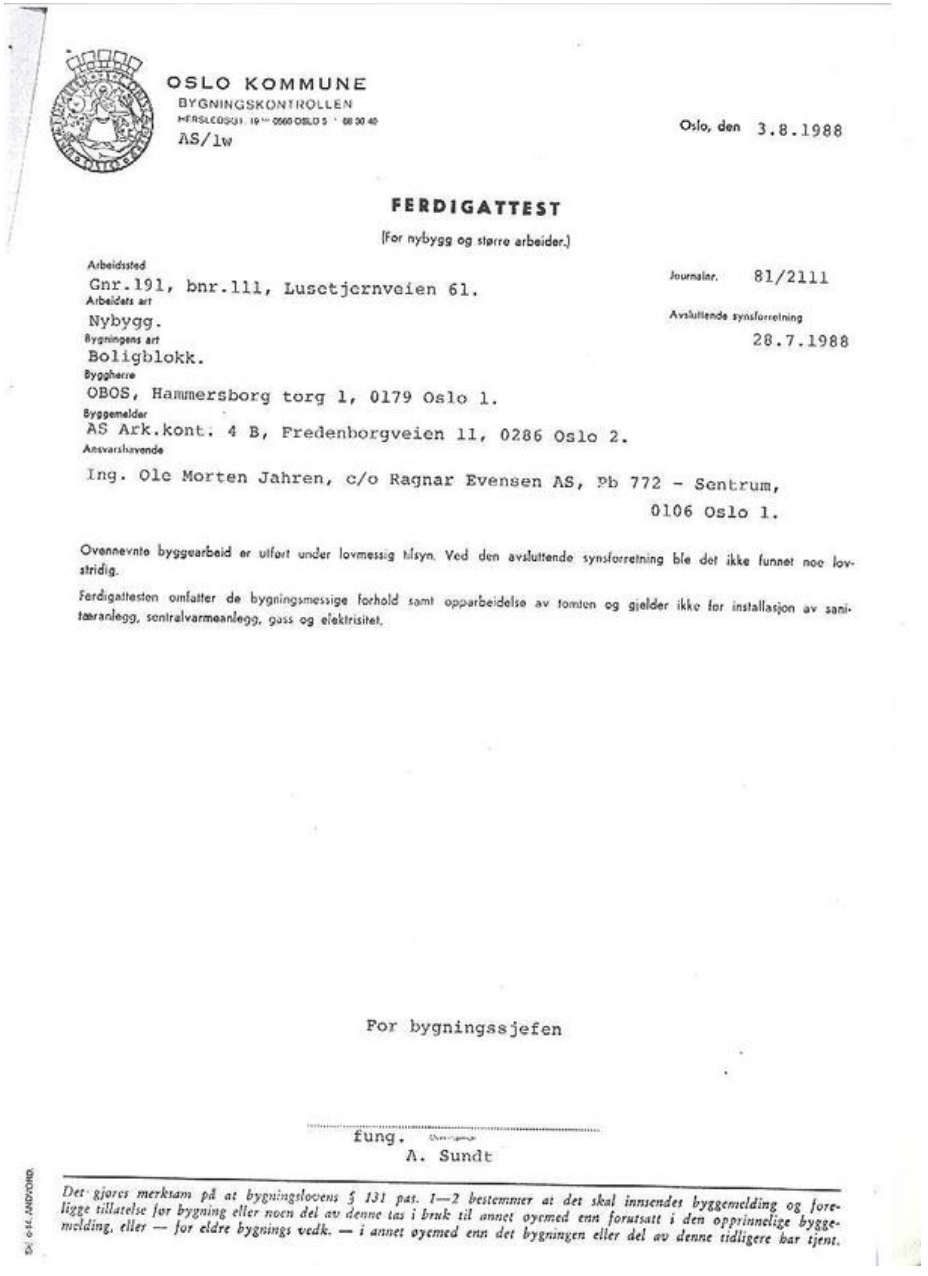
§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for offentlig bygning (barneskole)
- Offentlig trafikkområde (vei, parkeringsplass, annet veiareal)
- Friområde (park, lek, idrett)

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning (barneskole):
Innenfor den angitte grense for bebyggelse tillates bebyggelse i maks 3 etasjer inkludert underetasje, maks. BRA= 5000m2, maks BYA= 28%. Bebyggelsen skal ha saltak.
Det skal avsettes biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Inntil 13 plasser kan tillates på regulert parkeringsplass. Plassene på egen grunn skal være tilgjengelig for allmennheten utenom skoletid.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til § 69 i plan- og bygningsloven. Denne skal også medta friområde, off. p-plass og turvei E22 mellom skolene. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon, oppholdsarealer og parkering. Turvei E22 skal fremheves med trerekke.
Før brukstillatelse gis skal offentlig parkeringsplass og friområdet mellom skolene med idrettsbaner og beplantning være opparbeidet.

§ 5. Eventuell nødvendig nettstasjon skal innpasses i samråd med Oslo Energi.


NORDRE
SØNDRE
PLAN 2.3.06 4.ETG
9-6-81
1:100
OBOS
Nordre Aspirden
Søndre Aspirden
B 52
502
B52 013



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — 0560 OSLO 5 · 68 30 40
AS/lw

Oslo, den 3.8.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.111, Lusetjernveien 61.

Journalnr. 81/2111

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.7.1988

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder
AS Ark.kont. 4 B, Fredenborgveien 11, 0286 Oslo 2.

Ansvarshavende
Ing. Ole Morten Jahren, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772 - Sentrum,
0106 Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

fung.
A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SK 6-61 ANDVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

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: 44-0109/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordåsveien 23A 1251 OSLO

Betegnelse: Gnr 191, bnr 111 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