

Brettevilles gate 31B



Velkommen til

Brettevilles gate 31B



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Søylegården

Unik og attraktiv loftsleilighet over to plan med hems og takterrasse. Bakgårdsidyll i klassisk Torshovgård.

Prisantydning	11 200 000,-
Fellesgjeld	82 308,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	11 291 871,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 647,-
BRA-i	145 kvm
Totalt BRA	163 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1926

Ansvarlig megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no

Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BRETTEVILLES GATE 31B!

- En unik og innholdsrik loftsleilighet med fantastisk beliggenhet i Søylegården-en klassisk Torshovgård med nydelig arkitektur og idyllisk bakgård!

- Leiligheten har en romslig, gjennomgående planløsning, og går over to plan + hems. Planløsningen er svært familievennlig og inneholder blant annet stue, hems, spisestue, separat kjøkken, tre soverom og to bad. Her får du også en privat, sydvendt takterrasse som vender ut mot bakgården.

FASILITETER:

- Utbygd i 2003
- Originale trebjelker
- Tregulv
- Tre peiser
- Meget godt med oppbevaring, flere boder
- Moderniseringsbehov
- Nydelig gårdsrom med pizzaovn og oppgradert lekeplass
- Etterspurt bygård med fantastisk godt bomiljø
- Veldrevet borettslag med mikrobryggeri
- Veldig bra kollektivtilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	145 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	163 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. 3. etasje: Entré, bad, gang, kjøkken, spisestue, soverom og kontor/soverom
Total BRA: 75 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 7 kvm. Hems: Hems og lagring
BRA-i: 63 kvm. 4. etasje: Inngang, bad, stue, soverom og bod
BRA-e: 5 kvm. Loft: Bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Kjeller: Bod
Total BRA: 13 kvm.



Brettevilles gate 31B

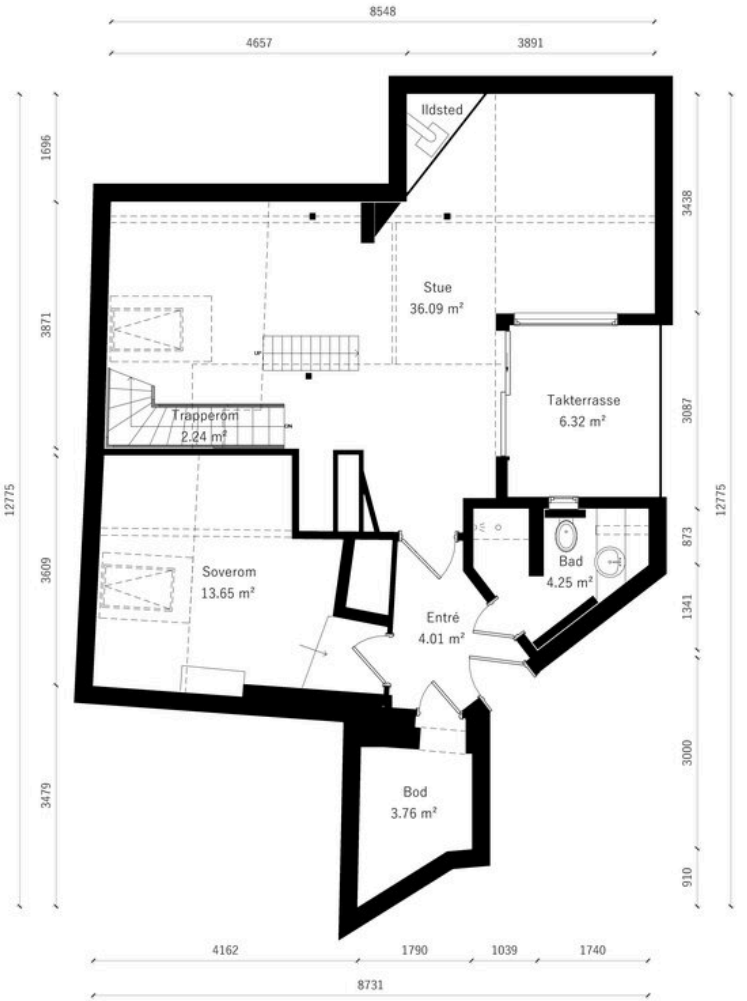
3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet



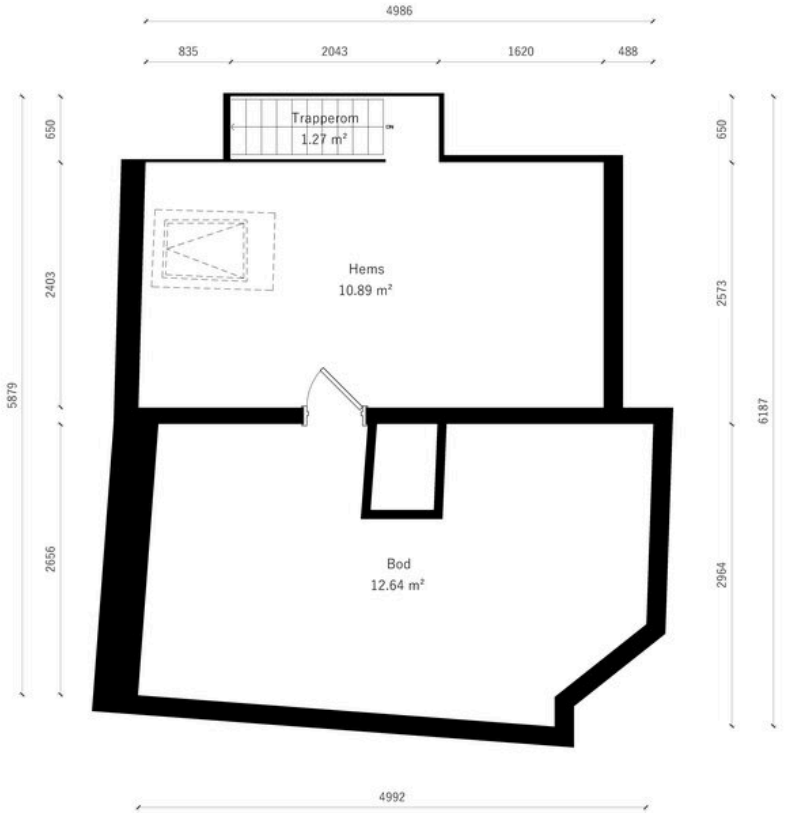
Brettevilles gate 31B

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Brettevilles gate 31B

Hems

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert


























Rikshospitalet







































Informasjon

Brettevilles gate 31B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0202/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Brettevilles gate 31B, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 103 i Oslo kommune
Andelsnr 90 i Nordre Åsen Kv 2 B Borettslag, org.nr. 850200122

Selgere
Anne Helbig
Eystein Myking

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)
82 308,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 282 308,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 291 871,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 301 171,- (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
1926

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 163 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. 3. etasje: Entré, bad, gang, kjøkken, spisestue, soverom og kontor/soverom
Total BRA: 75 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 7 kvm. Hems: Hems og lagring
BRA-i: 63 kvm. 4. etasje: Inngang, bad, stue, soverom og bod
BRA-e: 5 kvm. Loft: Bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Kjeller: Bod
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at kjellerboden 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.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal hems: 27 kvm
Gulvareal 4. etasje: 68 kvm

Innhold

HOVEDETASJE: Entré, bad, to soverom, spisestue og kjøkken.
LOFTSETASJE: Entré, stue, bad, soverom og innvendig bod.
HEMS: Hems og bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 13 kvm og eier bruksrett til en loftsbod på ca. 5 kvm som ligger på andre siden av trappeoppgangen i 4. etasje.

Standard

HOVEDETASJE:
Entré:
Tilgang til felles oppgang fra bakgård. Leiligheten har inngang i 3. etasje, samt 4. etasje. Entréen er romslig og praktisk utformet, med god plass til garderobeløsning og oppbevaring. Fra entréen er det direkte tilgang til badet og kjøkkenet. Det er montert dørcalling som sikrer enkel og trygg innslipp av besøkende.

Kjøkken:
Stort, separat kjøkken med tilkomst fra både spisestue og entré - en praktisk planløsning som gir god flyt mellom rommene. Kjøkkeninnredningen er fra 1997, men heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum ble skiftet i 2003. Blandebatteriet fra Hans Grohe ble skiftet i 2021. Det er børstestål mellom over- og underskapene. Kjøkkenet er fra Sigdal og har klassisk sjarm med profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, samt plass til kjøleskap med fryser.

Spisestue:
Separat spisestue med trapp opp til loftsetasjen. Dette er et lyst og trivelig oppholdsrom med mange bruksområder. Rommet er brukt som spisestue i dag. Det er en rentbrennende peisovn i hjørnet, som varmer opp hele etasjen på vinterstid.

Bad:
Romslig, flislagt bad fra 1997. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap med lys, og en stor dusjsone med glassvegger. Det er elektrisk styrt vifte og elektrisk gulvvarme på badet. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjukt/membran på badet som gir tilstandsgrad 3 grunnet passert levetid. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold (fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0).

Soverom:
I hovedetasjen er det 2 soverom - begge av god størrelse. Soverommene ligger i sin egen fløy. Rommene gir stor fleksibilitet og mange innredningsmuligheter. Det største soverommet har en stilig peis som gir rommet et karakteristisk preg. Her er det også originale tregulv og god lagringsplass i plassbygd skap. Det andre soverommet har også originale tregulv samt god plass til seng, nattbord og oppbevaring. Soverommene vender ut mot rolig bakgård. Soverommene kan også passe perfekt som gjesterom, hobbyrom eller til hjemmekontoret.

LOFTSETASJE:
Stue:
Rålekker stue med karakteristiske trebjelker og tregulv. Her får du en fantastisk takhøyde og store vindusflater som gir en svært behagelig atmosfære og romfølelse. Rommet har fin utforming med plass til forskjellige sittegrupper og ønsket møblement. Rommet har også en koselig peisovn.

Takterrasse:
Fra stuen er det utgang til et av leilighetens høydepunkter - en privat, skjermet takterrasse. Takerrassen er sydvendt og vender mot bakgården. Her har du 6 kvm helt for deg selv, men ønsker du enda bedre plass er det fantastiske fellesområder i bakgården. Her er det trygt og barnevennlig, med både lekeplass og grilling. Bakgården har flere sittegrupper, flotte frukttrær og mulighet for dyrking i pallekarmer.

Bad:
Praktisk bad som ble bygd i 2003 i forbindelse med loftutbyggingen. Badet er flislagt og har elstyrt vifte og elektriske varmekabler. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, dusjsone.

Hovedsoverom:
Stort soverom med trebjelker og takvindu. Her er det flotte tregulv og lyse fargevalg. God plass til oppbevaring. Soverommet ligger rolig til og oppleves svalt.

Bod:
Tilknyttet loftsetasjen har man adkomst til en innvendig sportsbod. I samme etasje, på andre siden av trappeoppgangen, har man også en ekstern bod på ca. 5 kvm.

Hems:
Leiligheten har en stor hems - perfekt som ekstra stue. Fra hemsen har man tilgang til en romslig bod med meget gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering

Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

En oversikt over moderniseringer og påkostninger, samt svakheter og mangler er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjennomgå disse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Leiligheten har to bad. Badet i 4. etasje ble bygget nytt i 2003 av faglærte. I oktober 2019 ble gulvvarmen på dette badet reparert av M-TEK. Detaljert rapport foreligger. Badet i 3. etasje ble renovert av en tidligere eier ca. 1997. Vi har ingen dokumentasjon på dette arbeidet, heller ikke hvem som utførte arbeidet.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Membran på badet i 4. etasje ble lagt i 2003 av Karsten Dalsrud.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Det finnes noe dokumentasjon på badet i 4. etasje, men ikke på badet i 3. etasje. Badet i 4. etasje etablert ifm. utbygging loft av byggmester Hugo Steinskog. Ferdigattest foreligger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
– Installert rentbrennede Jøtul F-250 peisovn i stuen 2003, Mur og Peis Nittedal.
- Reparert takvindu og tak i stuen etter en lekkasje i 2005, byggmester Hugo Steinskog.
– Pipeløpene i gården ble rehabilitert i 2012 av Oslo Murmesterbedrift. OBRE har imidlertid pålagt utbedringer som pågår sommeren 2025.
– Fjernet gammel vedovn i gangen og installert ny rentbrennende peisovn, Jøtul F163C, i spisestuen nede, juli 2012, murmester Henriksen Peisforum. Dokumentasjon foreligger.

– Loftsbod (tørkeloft i fellesareal som vi har kjøpt bruksrett til) er nybygd 2017, Rbbygg.
– Skiftet terrassebord på takterrassen til Kebony i april 2022, utført av snekker Antoine Gonon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Noe drenering utført – 2003, 2007 og 2016/17. Dette ble utført i regi av borettslaget uten at vi kjenner til hvilket firma.

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:
– Jordfeil i armatur på kjøkkenet reparert jan. 2015 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger.
– Sikringsskap byttet i juli 2017 av Abmas Elektro, som endret stikkontakt til varmtvannsbereder, byttet til moderne hurtigsikringer, jordfeilbryter byttet/installert. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger, og samsvarserklæring er lastet opp til boligmappen.no av Abmas Elektro.
– Jordfeil på badet og i gangen nede reparert okt. 2017 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger.
– Installert stikkontakt i sportsboden på eksisterende kurs i 2023 av elektriker. Dokumentasjon foreligger ikke.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontrollen ble utført høsten 2016 og var grunnlaget for det arbeidet som ble utført av Abmas Elektro i juli 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
– Flottør i toalettet på badet nede byttet av Rørleggersentralen i august 2022. Dokumentasjon foreligger.
– Byttet toalett samt plugg i vasken på badet oppe i juli 2023, utført av Comfort Bryn. Dokumentasjon foreligger.
– Vannlås under vasken badet nede byttet av beboer 2024, kontrollert av rørlegger aug 2025.
– Lekkasje vannlås badet nede reparet i aug 2025 av rørlegger. Dokumentasjon foreligger.

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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
Loftet ble bygget ut i 2003 av byggmester Hugo Steinskog.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
– Befaring av takterrasse i 2024, OPAK. Ingen anmerkninger. Tilstandsrapport foreligger I regi av borettslaget:
– Lagt nytt sinktak over trappeoppgang og takterrasse utført av blikkenslager sommer 2025.

Informasjon fra borettslagets hjemmeside: Utført rehabilitering frem til sommer 2025 https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/
Tak:
Takstein, lekter, papp – ca. 1990
Småreparasjoner 2001-2010
Filmet med drone – 2024
Fasade:
Oppgang – 1994
Ute – 2006
Oppganger:
Opprydning og innkapsling av ledninger – 2014
Fjerning og branntetting av gamle baderomsvinduer i oppganger – 2016
Fullført maling av oppgangene – 2022
Vann og avløp:
Tv-kontroll, spyling og utbedring av lekasjer i takrenner og nedløp: 2015 (2006, 2001)
Kondensisolering av kaldtvannsrør i kjeller – 2002
Soil – Byggeåret (med unntak av leiligheter som er pusset opp) Ny hovedstoppekran i Knud Graahs gate 7 – 2011
Nye stoppekraner på stigeledning i kjeller Knud Graahs gate 1 og 3 – 2012
Drenering:
Noe drenering utført – 2003, 2007 og 2016/17
Elektrisk anlegg:
Oppgang – Ukjent dato
Belysning i bakgård – 1999
Utbedring fellesanlegg i innvendig fellesareal – 2009
Utbedring av kabling til fellesanlegg i innvendig fellesareal – 2014
El-kontroll av hele borettslaget (alle leiligheter og fellesanlegg) 2017
Piper:
Nye pipetopper – 2000
Filming av piper og igangsetting av rehabilitering – 2011
Piper rehabilitert med stålrør – 2012
Enkelte piper murt opp og lagt beslag – 2020
Vinduer:
Leiligheter – 1997 og 1998
Kjeller – Aldri
Oppgang – Aldri
Dører:
Porttelefoner – 1996
Oppgang – 1996
Leilighet – ca. 1997
Kjeller – 2009/2016 (brannklasse B60)
Loft – 2009/2016 (brannklasse B60)
Skiftet alle låser til oppganger, kjellerdører, loftdører og barnevognskur til offline iLoq nøkkelsystem – 2023
Bakgård:
Asfalt – 1996
Gress – 1996
Utforming – 1996
Porter – 2004
Nye avfallsbrønner – 2013
Nye fellesgriller – 2014
Planting av nye trær – 2014
Installering av barnevognskjul – 2015
Beskjæring av trær – 2016 (2011)
Nye lekestativ og sandkasse – 2022
Nye sykkelstativ i portrommet mot Knud Graahs gate – 2022
Enkelte nye frukttrær – 2024

Brannteknisk utstyr Brannalarmanlegg – 2010
Sjekk av brannslukningsapparater i leiligheter – 2010
Installert brannslukningsapparater i kjeller og loft – 2011
Skifte av brannslukkingsapparater i leiligheter – 2014
Nye brannslukkingsapparater i leiligheter – 2021
Soil:
Det pågår en gradvis utskiftning av soilrør i forbindelse med oppussing av leiligheter.
Annet:
Radonsanering, installering av radonsug, 2019.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. 2019 i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
– Kabelbrudd gulvvarme på badet i 4. etasje , reparert og installert ny effektregulator 2019.
– Flottør i toalettet på badet nede byttet av rørlegger, august 2022.
– Byttet toalett samt plugg i vasken på badet 4.etasje i juli 2023, rørlegger.
– Vannlås under vasken badet 3.etasje byttet av beboer 2024 (kontrollert av rørlegger august 2025).
– Lekkasje under vasken bad 3.etasje, med vannskade (svelling) bunnplate servantskap, august 2025. Reparert av rørlegger. Sjekket vannlås samtidig (OK).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Pipeløpene ble rehabilitert i 2012 da det ble satt inn stålrør. Ved kontroll i 2023 eller 2024 fant OBRE flere mangler ved dette arbeidet, som Oslo Murmesterbedrift er i ferd med å utbedre sommeren 2025. Av den grunn er det for tiden fyringsforbud i gården.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Dreneringen i vår kjellerbod ble undersøkt i 2016/17 og funnet i orden. Det har vært fuktproblemer i kjellerleilighet i oppgangen etter ikke riktig utført utbygging, dette er rettet opp i 2019. Vi er ikke kjent med om det har vært fukt, sopp eller råte andre steder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Ett punktert vindu i kontor/soverom 3. etasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Det har vært to tilfeller av jordfeil samt pålegg om utbedringer etter kontroll. Alle disse feilene og manglene ble utbedret av Abmas Elektro.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Takstmannen har i 2025 notert enkelte skjevheter og "målt høydeforskjeller på 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter". Bygget har satt seg etter oppføringen i 1926. Det er en sprekk i murpussen i inngangen i 3. etasje.

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. Finner i blant sølvkre på begge badene - ikke skjeggkre.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport utarbeidet av Stigen Boligtakst sommer 2025
Tilstandsrapport takterrasse utarbeidet av OPAK 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Arealoppmåling foretatt i 2003 og 2025 av takstmenn. Begge takstrapporter foreligger.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei. Brukstillatelse og ferdigattest fra 2003 foreligger.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei. Gården er fra 1926 og kostnader til drift og vedlikehold må påregnes.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

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:

Utvendig:
Leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig pusset. Vinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 1997. Veluxvinduer fra 2003 i følge kunde. En B-30 og db-35 ytterdør i 4. etasje og B- 30 dør i 3. etasje. 2-lags isolerglass terrassedør fra 2003. Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Utgang fra stue i 4. etasje til en takterrasse på ca. 6 kvm. Nytt gulv lagt i Kebony i 2022. Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader, men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte, glatte flater og malte pussede flater.
Overflatebehandling himling: Malte, glatte flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Kunde opplyser at det sannsynligvis er et punktert glass på kontorvinduet, da det observeres kondens om vinteren. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
Flere overflater som er moden for oppgraderinger. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av:
Soverom 4. etasje er det registrert et høydeavvik på ca. 1 cm. Kjøkken er det registrert et høydeavvik på ca. 1,5cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpning i trinn er målt til 16cm. Trappetrinn med bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendig > Andre innvendige forhold:
Vurdering av avvik:
Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Abmas Elektro AS. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er 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 > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett. Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov. Kunde opplyser at ved lengre dusjing kan det forekomme at vannet drenerer noe dårlig og kan renne under dusjveggen ut på gulvet (da silikontettingen ved dusjveggen ikke er tett).
Konsekvens/tiltak: Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Innredningen fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Sluket av eldre type uten klemring eller membran smurt ned på sluk uten klemring Kan ikke konstantere membran.
Konsekvens/tiltak: Eldre sluk og membran med større risiko for vannlekkasje. Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrehabilitering må påregnes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse. TG 3. er satt grunnet alder og usikkerhet om hvor lenge tettesjikt kan holdes tett.
Kostnadsestimat: 50 000,- - 100 000,-.

Selger har utarbeidet en liste med oversikt over svakheter og mangler ved leiligheten som ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese denne.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap i entré: løse oppbevaringsesker og tøyhyller
- Glasshyllene med feste over sengen i soverom i 4. etasje
- Trådkurver montert på innsiden av dørene (dvs. i de to høyskapene, og skap over kjøkkenvifte)
- Hvit glasslampe i spisestuen
- Trådløs styrte termostater/plugger til panelovner (3 stykker)
- Branntepper
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Hyller fastmontert i spisestuen (2 stykk), og soverom med peis nede (1 stykk)
- Lampe med lysstoffrør foran vindu på kjøkkenet
- Wiresystem med spots
- Plafond på soverom i 3. etasje og gang i 4. etasje
- Skinner med spots i stuen (3 stykker) og soverom 4.etasje (1 stykk)
- Kjellerbod: hylleskap (ikke fastmontert) i tillegg til fastmontert skap
- 1 peissett
- Gnistfanger til peisen
- Steinhelle foran peisovn i 4. etasje
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på badene. Peisovn med vedfyring.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning, og er på 200 liter med produksjonsår 1998.

Anlegg med automatsikringer i to skap.
Lys og stikk i kjøkken og spisestue henger på én 10-amperes kurs. Dette gir for lite strøm til å varme opp spisestuen og kjøkkenet og samtidig kjøre oppvaskmaskin eller vaskemaskin. Dette kan føre til at sikringen utløses.

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør-i-rør system. Det er lagt varmekabel rundt vannrørene til vasken på bad i 4. etasje, for å hindre at vannet til vasken fryser, med godt resultat. Det er en bryter for varmekabelen under vasken. Det er etterisolert mot yttervegg og etasjen under.

Naturlig ventilasjon i boligen via vinduer. Elektrisk styrt vifte på badene. Viften på baderommet nede er montert slik at dekselet ikke kan skrus fast (kommer ikke til skruen fordi den er montert inn mot veggen). Dekselet kan løsne når man trekker i snoren. Kjøkkenventilatoren går direkte ut. En vedtektsendring sier at det ikke skal være mekanisk utlufting på kjøkken og bad som går inn i luftekanaler. Viftene i begge badene og kjøkkenvifte ble installert før vedtektsendringen og er ikke søkt om hos styret.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 647,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er 6 647,- per måned per 30.07.25

Herav:
- Renter og avdrag: 370,-
- Bredbåndsavgift: 151,-
- Felleskostnader: 5 730,-
- Renter og avdrag: 396,-

Felleskostnadene inkluderer:
Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, m.m.

Borettslaget har akkurat tatt opp et nytt lån for utbedring av avvik til Oslo Brann- og redningsetat på pipene samt utbedring av taklekkasjer. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene og fellesgjeld. Basert på en beregning av lånevilkårene ser det ut som felleskostnadene vil øke med 357,- når lånet tas opp. Fellesgjelden vil da være på totalt 103 918,-. Dette med forbehold om at dette er en manuell beregning på lånevilkårene, og ikke tall fra banken. Feil i beregningen eller endringer i den faktiske økningen kan dermed forekomme.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Eiendomsskatt for denne leiligheten er beregnet til 5 631,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 596 231,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 137 473,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som er inkludert i felleskostnadene. Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Borettslag Nordre Åsen Kvartal 2B ligger på Torshov og tilhører bydel Sagene i Oslo med 125 andelsleiligheter. Borettslaget har følgende adresser:
Brettevilles gate 31A, 31B og 33
Hans Nielsen Hauges gate 36, 38, 40, 42
Knud Graahs gate 1,3, 5, 7
Kyrre Grepps gate 8, 10, 12, 14

Bygården heter Søylegården etter de karakteristiske søylene inn til Knud Graahs gate.

VEDLIKEHOLD:
Utført rehabilitering de siste årene:
2016: Fjerning og branntetting av gamle baderomsvinduer i oppganger.
2017: El-kontroll av hele borettslaget (alle leiligheter og fellesanlegg).
2019: Radonsanering, installering av radonsug,

2020: Enkelte piper murt opp og lagt beslag.
2021: Nye brannslukkingsapparater i leiligheter.
2022: Fullført maling av oppgangene.
2022: Nye lekestativ og sandkasse.
2022: Nye sykkelstativ i portrommet mot Knud Graahs gate.
2023: Skiftet alle låser til oppganger, kjellerdører, loftdører og barnevognskur til offline iLoq nøkkelsystem.
2024: Enkelte nye frukttrær.
2025: Lagt nytt sinktak over tre oppganger, inkludert denne oppgangen og denne leilighetens takterrasse.

Soil:
Det pågår en gradvis utskiftning av soilrør i forbindelse med oppussing av leiligheter. Ved oppussing av bad eller kjøkken eller andre rom med soilrør, er beboer pålagt å skifte ut gamle soilrør med nye i støpejern. Utgiftene til selve rørbyttet dekkes av borettslaget etter spesifikke retningslinjer som man får ved henvendelse til styret.

Piper:
Piper: OBRE (brann- og redningsetaten) har pålagt utbedring av pipeløp. Oslo Murmesterbedrift gjennomførte i 2025 omfattende utbedringer etter videokontroll. Arbeidet skal være ferdigstilt innen september 2025. Utbedringene er gjennomført i denne leiligheten.

I et infoskriv fra styret datert 19.11.20, beskrives vedlikeholdsutfordringer i gården knyttet til tak, piper og vanntilførsel.

Pågående rehabilitering:
De viktigste oppgavene med hensyn til rehabilitering/vedlikehold i årene fremover er knyttet til:
- Soilrør
- Stigeledninger for vann
- Ringeklokker (se eget punkt nedenfor)
- Taket

For totaloversikt over vedlikehold og rehabiliteringer fra ca. 1990 - 2024, se pkt. om rehabilitering på borettslagets egen hjemmeside:
https://soylegarden.wordpress.com/

VAKTMESTER:
Borettslaget har kontrakt om vaktmestertjenester med Viken renhold. De utfører vanlige oppgaver som å måke snø, klippe gress, rake løv og bytte lyspærer.

FELLESVASKERI:
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Prisen er henholdsvis 20,- for bruk av vaskemaskin og 20,- for bruk av tørketrommel. Betaling foretas via Vipps.

SYKKELPARKERING:
Du kan parkere sykkelen din på et av borettslagets mange sykkelstativer. Barnevogner skal parkeres i barnevognskjulene ved inngangspartiene mot Knud Graahs gate og Kyrre Grepps gate.

NANOBRYGGERI:
Prisbelønt nanobryggeri i kjelleren, man kan bli med ved å bli medlem i bryggelaget. Borettslaget og borettslagets styre er ikke involvert i driften av bryggeriet, utover å stille lokalene til disposisjon.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. 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 82 308,-pr. 30.07.2025

Borettslaget har to lån per 30.07.2025.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927016359, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.19 % pa.
Antall terminer til innfrielse: 194.8
Saldo per 30.07.2025: 3 301 121,-
Andel av saldo: 45 740,-
Første termin/første avdrag: 21.12.2018 (siste termin 21.09.2041)

Lånenummer: 94927016367, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 124.6
Saldo per 30.07.2025: 2 639 287,-
Andel av saldo: 36 569,-
Første termin/første avdrag: 21.12.2018 (siste termin 21.11.2035)

Det er ikke mulighet for IN-ordning (individuell nedbetaling) på hele eller deler av fellesgjelden.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue

Kr 58 540,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på 303 469,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på 385 659,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

En vedtektsendring sier at det ikke skal være mekanisk utlufting på kjøkken og bad som går inn i felles luftekanaler. Dette kan føre til krav/pålegg om å fjerne disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad. En på våren og en på høsten.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81904583

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 498 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951.

Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021. Festeavgiften for gnr./bnr. 224/103 mfl. er regulert fra samme dag.

Festeavgiften 178 186,-, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften er dermed 225 308,-.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget fester og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 225 308,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.11.1951

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonsanering og installering av radonsug ble utført i regi av borettslaget i 2019.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i populære Søylegården mellom Sandaker og Torshov.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva, som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord samt Nordmarka. Her har du flotte tur- og treningsområder året rundt.

Treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Momentum treningssenter i Hans Nielsen Hauges gate, Fitness24Seven på Storo og SATS Ringnes Park, Storo og Sagene. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet – Voldsløkka og grøntdragene i nærheten er perfekte for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. I nærheten finner du Bunnpris, Rema 1000 og Coop Extra i gangavstand, som gir god variasjon i utvalg og priser.

Området er kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Her kommer stadig flere spennende tilbud, og det er dessuten kort vei til populære bydeler som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen.

På Soria Moria finner du blant annet konsertscener, barer, restauranter og teater, Cosmopolite jazz og verdensmusikk. Populære Nieu scene ligger også der. Deichmanske bibliotek ligger i gangavstand på Sandaker Senteret. På Lilleborg finner du Det Andre Teateret som tilbyr stand-up, introteater og mye mer.

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, Folkvang, Lille O, Liminal, Kaffebrenneriet, Villa Paradiso, Bruun-Larsen og Jungel Pizza – mange med hyggelig uteservering om sommeren. Bakeri De Jean og Daegens ligger også i nærheten og byr på svært gode brød og boller - perfekt for helgekaffen. I nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Offentlig kommunikasjon er svært god. Det er kun få minutter å gå til trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. I tillegg tar trikk nr. 17 deg fra Museløkka gjennom Carl Berner og Sofienberg. Bussrute 20 tar deg til Majorstuen og Skøyen, mens bussrute 30 går til BI Nydalen og Bygdøy. Fra Grefsen stasjon går buss 23 fra Lysaker til Simensbråten og buss 24 (rushtidsbuss) fra Fornebu til Brynseng. Ønsker du å ta T-banen er det gangavstand til Sinsen T-banestasjon med tre avganger hvert kvarter til sentrum. Flybussen og Flybusekspressen har også holdeplasser i gangavstand. Ønsker du togavgang går det tog til Gjøvik fra Grefsen stasjon.

Her får du aldri problemer med å komme deg rundt til andre områder i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.02.1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging, datert 2003.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255, og vannforsyningsanlegg iht. S-5142. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående saker i området:
Multiconsult var på besøk i leiligheten 27. august for å dokumentere tilstanden på leiligheten i forbindelse med at Statkraft skal sprenge ny kabelkanal til Ulven trafostasjon.

Saksnr 202214970
Saken gjelder Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate

Brettevilles gate 31-33, Kyrre Grepps gate 8-14, Hans Nielsen Hauges gate 36-42 og Knud Graahs gate 1-7 - Bytte av eksisterende vann og avløpsrør
Saksnummer 201804837

Kyrre Grepps gate 10 - Bruksendring av loft til rom for varig opphold og fasadeendring
Saksnummer 202552176

Brettevilles gate 22 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 202555661

Borger Withs gate 11 - Innsetting av to nye vinduer
Saksnummer 202020296

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/103:
05.12.1925 - Dokumentnr: 900906 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Best. vedr. vann- og kloakkledn.v/salg til private m.v.

12.04.1956 - Dokumentnr: 405908 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

05.12.1925 - Dokumentnr: 993679 - Best. om vann/kloakkledn.

12.04.1956 - Dokumentnr: 405908 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

27.03.1924 - Dokumentnr: 900303 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:201

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er vernet som kulturminne.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til 92 658,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) 650,-
Grunnpakke Leilighet 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave 24 900,-
Oppgjørshonorar** 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon på ekstra takstrapport 8 800,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 4 242,-
Utlegg boligstyling ca. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 8 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 190 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Brettevilles gate 31B

Brettevilles gate 31B

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	3 min 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 2.6 km

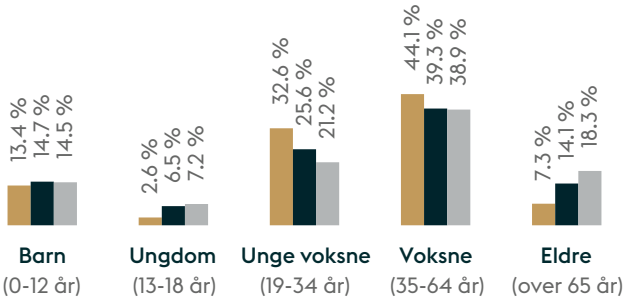
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	4 min 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	2 min 0.1 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1.495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Opplevd trygghet

Trygt 64/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane

Sport

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

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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
Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 103
Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 14.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3092 **Referansenummer:** CM2165

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje, 4. etasje samt hems og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig pusset.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1997.
Veluxvinduer fra 2003 iflg kunde.

En B-30 og db-35 ytterdør i 4. etasje og B- 30 dør i 3. etasje. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003.

Utgang fra stue i 4. etasje til en takterrasse på ca. 6m2. Nytt gulv lagt i 2022.
Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte pussede flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende underguly av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

VÅTROM Gå til side

Bad 4. Etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,7cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Bad 3. Etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri(uttrekkbar). Børstetstål mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Kunde opplyser at det er lagt varmekabel rundt vannrørene til vasken på bad i 4. etasje, for å hindre at vannet til vasken fryser, med godt resultat. Det er en bryter for varmekabelen under vasken. Det er etterisolert mot yttervegg og etasjen under.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 200 liter og produksjonsår 1998.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene samt fyring med ved.
Kunde opplyser at lys og stikk i kjøkken og spisestue henger på én 10 -amperes krets, og at dette er for lite strøm til å varme opp spisesstuen og kjøkkenet og samtidig kjøre oppvaskmaskin eller vaskemaskin. Dette kan føre til at sikringen utløses. To panelovner er modne for utskifting
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.2 skap.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

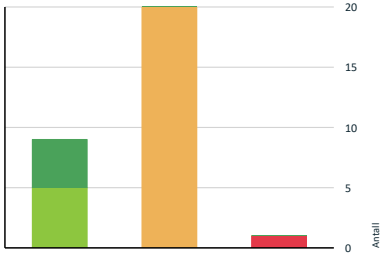
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

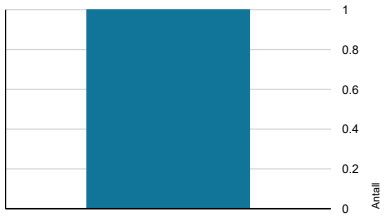
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig pusset.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1997. Veluxvinduer fra 2003 iflg kunde.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Kunde opplyser at det sannsynligvis er et punktert glass på kontorvinduet, da det observeres kondens om vinteren.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør i 4. etasje og B- 30 dør i 3. etasje. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 4. etasje til en takterrasse på ca. 6m2. Nytt gulv lagt i 2022.
Det er under takterrasse ikke registrert fuktskader. Men takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Tregulv og laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte pussede flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere overflater som er moden for oppgraderinger. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom4. Etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i Spisestue, stue og soverom. Kunde opplyser at pipe rehabilitert i 2012. Ildsteder er montert i 2003 og 2012. Peisen på soverommet stod der fra før. Sannsynligvis fra 1926.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene. Det er montert en hemstrapp.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i trinn er målt til 16cm. Trappetrinn med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,7cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.
Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,7cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er 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.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

3. ETASJE > BAD

Generell

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

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.
Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Kunde opplyser at ved lengre dusjing kan det forekomme at vannet drenerer noe dårlig og kan renne under dusjveggen ut på gulvet (da silikontettingen ved dusjveggen ikke er tett)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket av eldre type uten klemring eller membran smurt ned på sluk uten klemring Kan ikke konstantere membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre sluk og membran med større risiko for vannlekkasje.
Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrehabilitering må påregnes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse. TG 3. er satt grunnet alder og usikkerhet om hvor lenge tettesjikt kan holdes tett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen fremstår med noe slitasje,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri(uttrekkbar). Børstetstål mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Kunde opplyser at det er lagt varmekabel rundt vannrørene til vasken på bad i 4. etasje, for å hindre at vannet til vasken fryser, med godt resultat. Det er en bryter for varmekabelen under vasken. Det er etterisolert mot yttervegg og etasjen under.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen via vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 200 liter og produksjonsår 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene samt fyring med ved.
Kunde opplyser at lys og stikk i kjøkken og spisestue henger på én 10-amperes krets, og at dette er for lite strøm til å varme opp spisesstuen og kjøkkenet og samtidig kjøre oppvaskmaskin eller vaskemaskin. Dette kan føre til at sikringen utløses. To panelovner er modne for utskifting
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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.

Anlegg med automatsikringer.2 skap.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Ved Abmas elektro. Var ikke totalrehabilitering, men skifting av sikringsskap og utbedring av andre feil og mangler etter pålegg fra DLE samme år.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så lang vi kjenner til, dvs. arbeider i forbindelse med loftsutbygging i 2003 samt alle arbeider etter det. Ingen info om hva som er gjort før 2002/3 (før utbygging av loftsetasjen)

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Vi har ingen informasjon om hva som er gjort mellom 1999 og 2002 (Loftet ble bygget ut i 2003). Sikringsskap ble skiftet i 2017 av Abmas Elektro, m.m.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Siste kontroll fra DLE var i 2017, rapport foreligger. Alle feil og mangler ble utbedret samme år av Abmas Elektro, samsvarserklæring foreligger, også på boligmappen.no

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei, forutsatt at man om vinteren kopler ekstra ovn til kretsen i gangen ved oppvarming av stuen. Hvis man på kalde dager har på stekeovn og mikrobølgeovn eller vaskemaskin på samtidig med full varme på panelovn kan sikringen løse ut (skjer ca 1 gg/vinter)

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

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Abmas Elektro AS. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

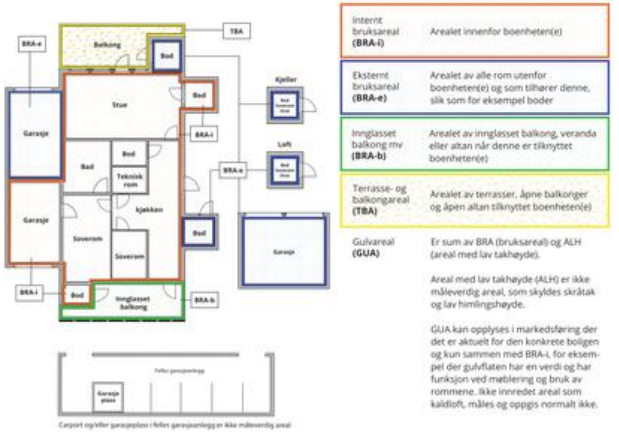
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5			5
Hems	7			7		20	27
4. Etasje	63			63	6	5	68
3. Etasje	75			75			75
Kjeller		13		13			13
SUM	**145**	**18**			**6**	**25**	**188**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Hems	Hems og lagring		
4. Etasje	Bad, Inngang, Stue, Soverom, Bod		
3. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Kontor/soverom, Spisestue, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealoppmåling av denne boligen er utført ved hjelp av digital arealskanning. Oppgitte arealer er basert på denne skanningen, som er gjennomført av [Anders J. Bryhn].

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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	133	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anne Helbig og Eystein Myking	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	103	0	0	498.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brettevilles gate 31 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Nordre Åsen Kv 2 B Borettslag

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850200122		Oslo Og Omegn Boligforvaltning As	Anne Helbig og Eystein Myking

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
90

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Sandaker/Øvre Torshov. Leiligheten ligger i en trafikkstille gate og i hyggelige omgivelser. Flott, grønt og frodig gårdsrom med god stemning blandt beboerene. Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen, Åpent Bakeri, Trikkestallen og Jewel of India.
Få minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter. I tillegg er det kort vei til Torshovparken og Torshovdalen, samt friområder ved Akerselva. Nærhet også til Maridalen og Lillomarka.
Offentlig kommunikasjon i nærhet.

Adkomstvei
Offentlig og interne veier.

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilknytning vann
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering
Se kommunens planer i området.

Om tomten
Tomten er på 498,50 m2.

Tinglyste/andre forhold
Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Flyttet trapp opp til hems, 2003, byggmester Hugo Steinskog. Dokumentasjon foreligger
-Satt inn rentbrennende peisovn, Jøtul F250, i stuen, nov 2003, Mur og Peis, Nittedal. Dokumentasjon foreligger
-Malt to vegger 2003 (beboer)
-Benkeplate (heltre Jatoba 3 cm) og vask kjøkken installert i 2003, Sigdal Kjøkken Skøyen
-Installert plate i rustfritt stål mellom benkeplate og overskap på kjøkkenet (limt over fliser), Sigdal Kjøkken Skøyen
-Satt inn luke og isolasjon mot ytterveggen på badet oppe (pga frosne vannledninger), 2004, byggmester Hugo Steinskog
-Ventilator installert av elektriker på badet oppe 2004, elektriker Hans Næss. Dokumentasjon foreligger
-Satt inn ny dør mellom gangen og kjøkkenet, nov. 2004 utført av Frode Eliassen Snekkerservice. Dokumentasjon foreligger
-Reparert takvindu og tak i stuen (lekkasje), 2005, byggmester Hugo Steinskog
-Kjøpt fellesareal til bod på loftet i 2006. Dokumentasjon foreligger. Boden ble flyttet og bygget ny i 2017 i forbindelse med utbygging av naboloftet, som ble utført av Rbbygg AS (Roger Brustad)
-Isolering mellom badene nede og oppe, inkl. varmekabler rundt vannrør til og fra vasken, 2011, byggmester Hugo Steinskog
-Installert to panelovner i stuen oppe. Oljefylt panelovn 1000 W (bak sofaen) i 2003, Glasspanelovn i stuen fra november 2012
-Fjernet gammel vedovn i gangen og installert ny rentbrennende peisovn, Jøtul F163C, i spisestuen nede, juli 2012, murmester Henriksen Peisforum. Dokumentasjon foreligger
-Jordfeil i armatur på kjøkkenet reparert jan. 2015 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger
-Sikringsskap byttet i juli 2017, Abmas Elektro
-Endret stikkontakt til varmtvannsbereder
-Byttet til moderne hurtigsikringer
-Jordfeilbryter byttet/installert.
-Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger, og samsvarserklæring er lastet opp til boligmappen.no av Abmas Elektro
-Jordfeil på badet og i gangen nede reparert okt. 2017 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger
-Reparert gulvvarme på badet oppe oktober 2019 av M-TEK. Detaljert rapport foreligger. Dokumentasjon foreligger
-Ny, oljefylt panelovn i spisestuen nede mars 2020, 1250 W
-Nytt uttrekkbart kjøkkenbatteri (Hans Grohe, Metris Select 220) montert april 2021 av Skedsmo Rørleggerbedrift. Dokumentasjon foreligger
-Beiset vegger takterrassen sommer 2021, utført av beboer
-Skiftet gulv takterrassen til vedlikeholdsfritt Kebony, fire lemmer som kan løftes opp. April 2022, utført av snekker Antoine Gonon. Dokumentasjon foreligger
-Flottør i toalettet på badet nede byttet av Rørleggersentralen i august 2022. Dokumentasjon foreligger
-Byttet toalett samt plugg i vasken på badet oppe i juli 2023, utført av Comfort Bryn. Dokumentasjon foreligger
-Installert stikkontakt i sportsboden oppe av elektriker, 2023
-Feieluke på soverommet oppe flyttet i nov. 2023 av Murmester Rune Elsmark
-Befaring av takterrasse i 2024, OPAK. Ingen anmerkninger. Tilstandsrapport foreligger
-Vannlås under vasken badet nede byttet av beboer 2024
-Silikonfuge over/bak vasken på badet oppe byttet av beboer i 2024
-Silikonfuger i dusjen oppe byttet av beboer i 2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget:
-Takstein, lekter, papp – ca. 1990
-Vinduer er fra 97
-Fasaderehabilitering 2006
-Piperehabilitering 2012
-Branndører til kjeller og loft installert i 2009 (brannklasse B60)
-Nedsenkede avfallscontainere installert i 2013
-Brannvarslingsanlegg, seriekoblet, installert i hver leilighet og etasje i 2010 av Fagerborg Installasjon AS
-Brannslukkingsapparater kjøpt inn til fellesarealer på loft og i kjeller samt oppganger i 2011
-Utbedring av felles el-anlegg i innvendig fellesareal – 2009

-Utbedring av felles el-anlegg i alle oppganger i 2014, AFK Elektro
-Installering av barnevognskjul – 2015
-Nye lekestativ og sandkasse – 2022
-Nye sykkelstativ i portrommet mot Knud Graahs gate – 2022
-Fullført maling av oppgangene – 2022
-Nytt iLoq nøkkelsystem montert juni 2023 av Access Låsspesialisten
-Feieluke skiftet på soverommet oppe i nov 2023, Elsmark Mur & Puss AS

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Lys og stikk i spisestue og kjøkken henger på én enkel 10-ampères kurs. Det gir ikke nok strøm til å varme opp spisestuen om vinteren, og vi kobler derfor på en løs oljefylt ovn med en skjøteledning fra gangen (eller fyrer med ved). Det er ellers nok strøm i leiligheten, men man må passe på å ikke overbelaste sikringen for kjøkken/spisestuen på kalde dager om vinteren (oppvarming pluss stekeovn pluss mikro eller vaske -/oppvaskmaskin).
-Vinduet på det minste soverommet nede er punktert
-Soilrør er fra byggeåret. Borettslaget gir tilskudd til utskifting av soilrør i forbindelse med oppussing av bad eller kjøkken.
-Termostathjulet på panelovnen på soverommet oppe er ødelagt. Bruker ekstern termostat med WiFi-styring nå.
-Tidsstyringen på panelovnen under takvinduet i stuen oppe fungerer ikke lenger, bruker ekstern termostat/WiFi-styring nå.
-Håndtak på døren til takterrassen: fungerer men fjæren litt slitt, er litt slarkete
-Maling på utsiden av terrassedøren og dørterskelen flasser, moden for ny maling/lakk
-Ikke varmekabler i gulvet under vasken på badet oppe. Det ble ikke lagt varmekabler der for å unngå at overoppheting i tilfelle ting eller skap blir satt der.
-Silikon i fugene på badet nede bør skiftes
-Gulvvarmen på badet nede: Kun av/på og temperatur. Tidsstyringen fungerer sannsynligvis ikke,
-Avrenning av vann i dusjen nede, tar ikke unna dersom man dusjer lenge. Kan renne under glassvegg ut på gulvet. Silikontetning rundt dusjveggen er gammel, ikke tett mot gulvet.
-Dekkglasset i to av lysene/spottene i speilskapet på baderommet nede er ødelagt
-Viften på baderommet nede er montert slik at dekselet ikke kan skrus fast (kommer ikke til skruen fordi den er montert inn mot veggen). Dekselet kan løsne når man trekker i snoren.
-En vedtektsendring sier at det ikke skal være mekanisk utlufting på kjøkken og bad som går inn i luftekanaler. Viftene i begge badene og kjøkkenvifte ble installert før vedtektsendringen, bør trolig fjernes.
-Finner i blant sølvkre på begge badene - ikke skjeggkre
-Pluggene i kjøkkenvasken er slitte: heve/senkemekanisme i den store kummen fungerer dårlig hvis full av vann. Pluggen i den lille kummen blir ikke stående i åpen stilling, og er ikke tett i lukket stilling.
-Liten skade i ene hjørnet av induksjonstoppen som ikke påvirker funksjonen.
-Lampeskjermene i avtrekk over koketoppen er løse og derfor festet med teip. Viften er mer enn 25 år gammel. Fungerer, men slitt.
-Kjøkkengulvet (laminat) har fått noen skader
-Panelet på kjøkkenskapet ved siden av oppvaskmaskinen har slitt overflate. Fineren i hyllen over kjøkkenvasken er slitt / viser tegn på vannskade.
-Lukkemekanismen på ett av garderobeskapene på soverommet med peis (underetasje) er ødelagt
-I et infoskriv fra styret datert 19.11.20, beskrives vedlikeholdsutfordringer i gården knyttet til tak, piper og vanntilførsel

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.07.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Ferdigattest	01.09.2003		Fremvist		Nei
Megler	08.08.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Eier	04.07.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger	24.01.2003		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	25.09.2017	Abmas Elektro AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	25.07.2017	Abmas Elektro AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	05.01.2015	Abmas Elektro AS	Fremvist		Nei
Tekking av takterrasse faktura	02.07.2003	Paul Messa Harlem	Fremvist		Nei
Membran overetasje faktura	11.06.2003	Karsten Dalsrud	Fremvist		Nei
Tidligere takst	22.08.2003		Fremvist		Nei
Areal scanning	29.08.2025	Anders J. Bryhn	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	14.07.2025	
3	20.08.2025	
4	29.08.2025	Lagt til areal fra areal scanning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Brettevilles gate 31 B, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 103
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CM2165

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0202/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brettevilles gate 31B, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Anne Helbig, Eystein Myking

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2003

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: 6194215
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten har to bad. Badet i 4. etasje ble bygget nytt i 2003 av faglærte. I oktober 2019 ble gulvvarmen på dette badet reparert av M-TEK. Detaljert rapport foreligger. Badet i 3. etasje ble renovert av en tidligere eier ca. 1997. Vi har ingen dokumentasjon på dette arbeidet, heller ikke hvem som utførte arbeidet.

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

Eventuell kommentar: Membran på badet i 4. etasje ble lagt i 2003 av Karsten Dalsrud

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes noe dokumentasjon på badet i 4. etasje, men ikke på badet i 3. etasje. Badet i 4, etasje etablert ifm utbygging loft av byggmester Hugo Steinskog. Ferdigattest foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: – Installert rentbrennede Jøtul F-250 peisovn i stuen 2003, Mur og Peis Nittedal - Reparert takvindu og tak i stuen etter en lekkasje i 2005, byggmester Hugo Steinskog – Pipeløpene i gården ble rehabilitert i 2012 av Oslo Murmesterbedrift. OBRE har imidlertid pålagt utbedringer som pågår sommeren 2025. – Fjernet gammel vedovn i gangen og installert ny rentbrennende peisovn, Jøtul F163C, i spisestuen nede, juli 2012, murmester Henriksen Peisforum. Dokumentasjon foreligger – Loftsbod (tørkeloft i fellesareal som vi har kjøpt bruksrett til) er nybygd 2017, Rbbygg – Skiftet terrassebord på takterrassen til Kebony i april 2022, utført av snekker Antoine Gonon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe drenering utført – 2003, 2007 og 2016/17. Dette ble utført i regi av borettslaget uten at vi kjenner til hvilket firma.

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: –Jordfeil i armatur på kjøkkenet reparert jan. 2015 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger –Sikringsskap byttet i juli 2017 av Abmas Elektro, som endret stikkontakt til varmtvannsbereder, byttet til moderne hurtigsikringer, jordfeilbryter byttet/installert. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger, og samsvarserklæring er lastet opp til boligmappen.no av Abmas Elektro –Jordfeil på badet og i gangen nede reparert okt. 2017 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger –Installert stikkontakt i sportsboden på eksisterende kurs i 2023 av elektriker. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført høsten 2016 og var grunnlaget for det arbeidet som ble utført av Abmas Elektro i juli 2017.

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?

Nei

Eventuell kommentar: –Flottør i toalettet på badet nede byttet av Rørleggersentralen i august 2022. Dokumentasjon foreligger – Byttet toalett samt plugg i vasken på badet oppe i juli 2023, utført av Comfort Bryn. Dokumentasjon foreligger –Vannlås under vasken badet nede byttet av beboer 2024, kontrollert av rørlegger aug 2025 –Lekkasje vannlås badet nede reparet i aug 2025 av rørlegger. Dokumentasjon foreligger

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble bygget ut i 2003 av byggmester Hugo Steinskog

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: – Befaring av takterrasse i 2024, OPAK. Ingen anmerkninger. Tilstandsrapport foreligger I regi av borettslaget: - Lagt nytt sinktak over trappeoppgang og takterrasse utført av blikkenslager sommer 2025 Informasjon fra borettslagets hjemmeside: Utført rehabilitering frem til sommer 2025 https://soylegarden.wordpress.com /rehabilitering/utfort-rehabilitering/ Tak Takstein, lekter, papp – ca. 1990 Småreparasjoner 2001-2010 Filmet med drone – 2024 Fasade Oppgang – 1994 Ute – 2006 Oppganger Opprydning og innkapsling av ledninger – 2014 Fjerning og branntetting av gamle baderomsvinduer i oppganger – 2016 Fullført maling av oppgangene – 2022 Vann og avløp Tv-kontroll, spyling og utbedring av lekasjer i takrenner og nedløp: 2015 (2006, 2001) Kondensisolering av kaldtvannsrør i kjeller – 2002 Soil – Byggeåret (med unntak av leiligheter som er pusset opp) Ny hovedstoppekran i Knud Graahs gate 7 – 2011 Nye stoppekraner på stigeledning i kjeller Knud Graahs gate 1 og 3 – 2012 Drenering Noe drenering utført – 2003, 2007 og 2016/17 Elektrisk anlegg Oppgang – Ukjent dato Belysning i bakgård – 1999 Utbedring fellesanlegg i innvendig fellesareal – 2009 Utbedring av kabling til fellesanlegg i innvendig fellesareal – 2014 El-kontroll av hele borettslaget (alle leiligheter og fellesanlegg) 2017 Piper Nye pipetopper – 2000 Filming av piper og igangsetting av rehabilitering – 2011 Piper rehabilitert med stålrør – 2012 Enkelte piper murt opp og lagt beslag – 2020 Vinduer Leiligheter – 1997 og 1998 Kjeller – Aldri Oppgang – Aldri Dører Porttelefoner – 1996 Oppgang – 1996 Leilighet – ca. 1997 Kjeller – 2009/2016 (brannklasse B60) Loft – 2009/2016 (brannklasse B60) Skiftet alle låser til oppganger, kjellerdører, loftdører og barnevognskur til offline iLoq nøkkelsystem – 2023 Bakgård Asfalt – 1996 Gress – 1996 Utforming – 1996 Porter – 2004 Nye avfallsbrønner – 2013 Nye fellesgriller – 2014 Planting av nye trær – 2014 Installering av barnevognskjul – 2015 Beskjæring av trær – 2016 (2011) Nye lekestativ og sandkasse – 2022 Nye sykkelstativ i portrommet mot Knud Graahs gate – 2022 Enkelte nye frukttrær – 2024 Brannteknisk utstyr Brannalarmanlegg – 2010 Sjekk av brannslukningsapparater i leiligheter – 2010 Installert brannslukningsapparater i kjeller og loft – 2011 Skifte av brannslukkingsapparater i leiligheter – 2014 Nye brannslukkingsapparater i leiligheter – 2021 Soil Det pågår en gradvis utskiftning av soilrør i forbindelse med oppussing av leiligheter. Annet Radonsanering, installering av radonsug, 2019.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2019 i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: – Kabelbrudd gulvvarme på badet i 4. etasje , reparert og installert ny effektregulator 2019 –Flottør i toalettet på badet nede byttet av rørlegger, august 2022. –Byttet toalett samt plugg i vasken på badet 4.etasje i juli 2023, rørlegger. – Vannlås under vasken badet 3.etasje byttet av beboer 2024 (kontrollert av rørlegger august 2025) - Lekkasje under vasken bad 3.etasje, med vannskade (svelling) bunnplate servantskap, august 2025. Reparert av rørlegger. Sjekket vannlås samtidig (OK).

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

Ja

Beskriv: Pipeløpene ble rehabilitert i 2012 da det ble satt inn stålrør. Ved kontroll i 2023 eller 2024 fant OBRE flere mangler ved dette arbeidet, som Oslo Murmesterbedrift er i ferd med å utbedre sommeren 2025. Av den grunn er det for tiden fyringsforbud i gården.

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

Ja

Beskriv: Dreneringen i vår kjellerbod ble undersøkt i 2016/17 og funnet i orden. Det har vært fuktproblemer i kjellerleilighet i oppgangen etter ikke riktig utført utbygging, dette er rettet opp i 2019. Vi er ikke kjent med om det har vært fukt, sopp eller råte andre steder.

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

Ja

Beskriv: Ett punktert vindu i kontor/soverom 3. etasje

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

Ja

Beskriv: Det har vært to tilfeller av jordfeil samt pålegg om utbedringer etter kontroll. Alle disse feilene og manglene ble utbedret av Abmas Elektro.

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

Beskriv: Takstmannen har i 2025 notert enkelte skjevheter og "målt høydeforskjeller på 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter". Bygget har satt seg etter oppføringen i 1926. Det er en sprekk i murpussen i inngangen i 3. etasje.

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

Eventuell kommentar: Finner i blant sølvkre på begge badene - ikke skjeggkre

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet av Stigen Boligtakst sommer 2025 Tilstandsrapport takterrasse utarbeidet av OPAK 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling foretatt i 2003 og 2025 av takstmenn. Begge takstrapporter foreligger.

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

Eventuell kommentar: Brukstillatelse og ferdigattest fra 2003 foreligger

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

Eventuell kommentar: Gården er fra 1926 og kostnader til drift og vedlikehold må påregnes.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0202/25

Thursday, 21 August 2025

Hva er gjort i leiligheten

Subject

- Flyttet trapp opp til hems, 2003, byggmester Hugo Steinskog. Dokumentasjon foreligger
- Satt inn rentbrennende peisovn, Jøtul F250, i stuen, nov 2003, Mur og Peis, Nittedal. Dokumentasjon foreligger
- Malt to vegger 2003 (beboer)
- Benkeplate (heltre Jatoba 3 cm) og vask kjøkken installert i 2003, Sigdal Kjøkken Skøyen
- Installert plate i rustfritt stål mellom benkeplate og overskap på kjøkkenet (limt over fliser), Sigdal Kjøkken Skøyen
- Satt inn luke og isolasjon mot ytterveggen på badet oppe (pga frosne vannledninger), 2004, byggmester Hugo Steinskog
- Ventilator installert av elektriker på badet oppe 2004, elektriker Hans Næss. Dokumentasjon foreligger
- Satt inn ny dør mellom gangen og kjøkkenet, nov. 2004 utført av Frode Eliassen Snekkerservice. Dokumentasjon foreligger
- Reparert takvindu og tak i stuen (lekkasje), 2005, byggmester Hugo Steinskog
- Kjøpt fellesareal til bod på loftet i 2006. Dokumentasjon foreligger. Boden ble flyttet og bygget ny i 2017 i forbindelse med utbygging av naboloftet, som ble utført av Rbbygg AS (Roger Brustad)
- Isolering mellom badene nede og oppe, inkl. varmekabler rundt vannrør til og fra vasken, 2011, byggmester Hugo Steinskog
- Installert to panelovner i stuen oppe. Oljefylt panelovn 1000 W (bak sofaen) i 2003, Glasspanelovn i stuen fra november 2012
- Fjernet gammel vedovn i gangen og installert ny rentbrennende peisovn, Jøtul F163C, i spisestuen nede, juli 2012, murmester Henriksen Peisforum. Dokumentasjon foreligger
- Jordfeil i armatur på kjøkkenet reparert jan. 2015 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger

- Sikringsskap byttet i juli 2017, Abmas Elektro
  - Endret stikkontakt til varmtvannsbereder
  - Byttet til moderne hurtigsikringer
  - Jordfeilbryter byttet/installert.
  - Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger, og samsvarserklæring er lastet opp til boligmappen.no av Abmas Elektro
- Jordfeil på badet og i gangen nede reparert okt. 2017 av Abmas Elektro. Faktura og samsvarserklæring foreligger
- Reparert gulvvarme på badet oppe oktober 2019 av M-TEK. Detaljert rapport foreligger. Dokumentasjon foreligger
- Ny, oljefylt panelovn i spisestuen nede mars 2020, 1250 W
- Nytt uttrekkbart kjøkkenbatteri (Hans Grohe, Metris Select 220) montert april 2021 av Skedsmo Rørleggerbedrift. Dokumentasjon foreligger
- Beiset vegger takterrassen sommer 2021, utført av beboer
- Skiftet gulv takterrassen til vedlikeholdsfritt Kebony, fire lemmer som kan løftes opp. April 2022, utført av snekker Antoine Gonon. Dokumentasjon foreligger
- Flottør i toalettet på badet nede byttet av Rørleggersentralen i august 2022. Dokumentasjon foreligger
- Byttet toalett samt plugg i vasken på badet oppe i juli 2023, utført av Comfort Bryn. Dokumentasjon foreligger
- Installert stikkontakt i sportsboden oppe av elektriker, 2023
- Feieluke på soverommet oppe flyttet i nov. 2023 av Murmester Rune Elsmark
- Befaring av takterrasse i 2024, OPAK. Ingen anmerkninger. Tilstandsrapport foreligger
- Vannlås under vasken badet nede byttet av beboer 2024
- Silikonfuge over/bak vasken på badet oppe byttet av beboer i 2024
- Silikonfuger i dusjen oppe byttet av beboer i 2025
-

Thursday, 21 August 2025

Svakheter/mangler ved leiligheten

- Lys og stikk i spisestue og kjøkken henger på én enkel 10-ampères kurs. Det gir ikke nok strøm til å varme opp spisestuen om vinteren, og vi kobler derfor på en løs oljefylt ovn med en skjøteledning fra gangen (eller fyrer med ved). Det er ellers nok strøm i leiligheten, men man må passe på å ikke overbelaste sikringen for kjøkken/spisestuen på kalde dager om vinteren (oppvarming pluss stekeovn pluss mikro eller vaske-/oppvaskmaskin).
- Vinduet på det minste soverommet nede er punktert
- Soilrør er fra byggeåret. Borettslaget gir tilskudd til utskifting av soilrør i forbindelse med oppussing av bad eller kjøkken.
- Termostathjulet på panelovnen på soverommet oppe er ødelagt. Bruker ekstern termostat med WiFi-styring nå.
- Tidsstyringen på panelovnen under takvinduet i stuen oppe fungerer ikke lenger, bruker ekstern termostat/WiFi-styring nå.
- Håndtak på døren til takterrassen: fungerer men fjæren litt slitt, er litt slarkete
- Maling på utsiden av terrassedøren og dørterskelen flasser, moden for ny maling/lakk
- Ikke varmekabler i gulvet under vasken på badet oppe. Det ble ikke lagt varmekabler der for å unngå at overoppheting i tilfelle ting eller skap blir satt der.
- Silikon i fugene på badet nede bør skiftes
- Gulvvarmen på badet nede: Kun av/på og temperatur. Tidsstyringen fungerer sannsynligvis ikke,
- Avrenning av vann i dusjen nede, tar ikke unna dersom man dusjer lenge. Kan renne under glassvegg ut på gulvet. Silikontetning rundt dusjveggen er gammel, ikke tett mot gulvet.
- Dekkglasset i to av lysene/spottene i speilskapet på baderommet nede er ødelagt
- Viften på baderommet nede er montert slik at dekselet ikke kan skrus fast (kommer ikke til skruen fordi den er montert inn mot veggen). Dekselet kan løsne når man trekker i snoren.

- En vedtektsendring sier at det ikke skal være mekanisk utlufting på kjøkken og bad som går inn i luftekanaler. Viftene i begge badene og kjøkkenvifte ble installert før vedtektsendringen, bør trolig fjernes.
- Finner i blant sølvkre på begge badene - ikke skjeggkre
- Pluggene i kjøkkenvasken er slitte: heve/senkemekanisme i den store kummen fungerer dårlig hvis full av vann. Pluggen i den lille kummen blir ikke stående i åpen stilling, og er ikke tett i lukket stilling.
- Liten skade i ene hjørnet av induksjonstoppen som ikke påvirker funksjonen.
- Lampeskjermene i avtrekk over koketoppen er løse og derfor festet med teip. Viften er mer enn 25 år gammel. Fungerer, men slitt.
- Kjøkkengulvet (laminat) har fått noen skader
- Panelet på kjøkkenskapet ved siden av oppvaskmaskinen har slitt overflate. Fineren i hyllen over kjøkkenvasken er slitt / viser tegn på vannskade.
- Lukkemekanismen på ett av garderobeskapene på soverommet med peis (underetasje) er ødelagt
- I et infoskriv fra styret datert 19.11.20, beskrives vedlikeholdsutfordringer i gården knyttet til tak, piper og vanntilførsel

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen Dato utkjørt: 30.07.25 Side 1 av 3

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/90	**Fødselsdato eier:**	14.05.1963
BRETTEVILLES GATE 31 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.09.1963
0481 OSLO	**Eiere:**	Eystein Myking, Anne Helbig		
Organisasjonsnr: 850 200 122	**Andelsnr:**	90		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 647**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	370
	Bredbåndsavgift	151
	Felleskostnader	5 730
	Renter og avdrag	396

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	82 308	Gjeld siste årsoppg.:	115 868
Klient ajourf. lån:	5 940 407,99	Klient gj. s. årsoppg.:	8 362 472

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927016359, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194.8
Saldo per 30.07.2025: 3 301 121
Andel av saldo: 45 740
Første termin/første avdrag: 21.12.2018 (siste termin 21.09.2041)

Lånenummer: 94927016367, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 124.6
Saldo per 30.07.2025: 2 639 287
Andel av saldo: 36 569
Første termin/første avdrag: 21.12.2018 (siste termin 21.11.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	brl.styret@gmail.com
Webside:	www.søylegården.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	115 868	Andre inntekter:	4 846
Annen formue:	58 540	Utgifter:	5 590		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr: 90		Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1927

Gårds/bruksnr: 224/103, 224/201, 224/240, 224/104, 224/199, 224/200, 224/202, 224/228, 224/230, 224/232, 224/234, 224/239, 224/241, 224/242

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen Dato utkjørt: 30.07.25 Side 2 av 3

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/90	**Fødselsdato eier:**	14.05.1963
BRETTEVILLES GATE 31 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.09.1963
0481 OSLO	**Eiere:**	Eystein Myking, Anne Helbig		
Organisasjonsnr: 850 200 122				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 225 295,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81904583

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1927	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:	3/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	015-090		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Det er forkjøpsrett - se punkt 2.3 i lagets vedtekter.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Forsikringsskade meldes via styret

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel.
Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

PARKERING
Ta kontakt med styret vedrørende parkeringsplasser.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

VEDLIKEHOLD
Vedtatt låneopptak på kr 800 000 GF 2023 til leidere på tak.

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til adnre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til adnre for inntil tre år.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 3397

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 5384,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 3944

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 8070,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 5631,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 6567,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 6183,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 5238

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/90	**Fødselsdato eier:**	14.05.1963
BRETTEVILLES GATE 31 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	24.09.1963
0481 OSLO	**Eiere:**	Eystein Myking, Anne Helbig		

Organisasjonsnr: 850 200 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 4 707,-

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Nordre Åsen KV II B

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _

Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00
Nordpolen skole

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300 000,- godkjennes.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 7 vedrørende kjøp av bodareal

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 7 da den strider mot gjeldende rett. Det er borettslaget som eier fellesarealet og ikke andelseierne. Andelseierne har derfor ikke anledning til å selge noe areal.

Tekst som foreslås endret er merket med fet skrift.

Vedtektenes punkt 7:

7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

7.1 Hvem (ingen endring)
Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon

Gjeldende tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen **og/eller ervervet** bod og**/eller** fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

Forslag til ny tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen bod og fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse (ingen endring)
Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet (ingen endring)
Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod

Nåværende tekst:
Andelseier **kan inngå avtale med andre andelseiere om kjøp eller bytte av bruksrett til bod til utvidelse av boareal eller omdisponering av bod. Prisen kan ikke settes lavere enn den kvadratmeterpris som gjelder for betaling til borettslaget ved omdisponering av fellesareal.**

Kjøp eller bytte av bruksrett til bod fra andre andelseiere eller kjøp av fellesareal for å bruke som bud/utvide egen bod kan skje i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, og skal godkjennes særskilt av styret.

Boenhet kan ikke selge unna alt av bodareal. Boenheten må disponere bodareal i henhold til kravene spesifisert i forskrift om tekniske krav til byggverk, hvorav tilmålt areal for sportsbod skal være lokalisert i kjeller.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

Forslag til ny tekst:
Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm

bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal
Gjeldende tekst:
Andelseiere kjøper **leierett** til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. **Videre skal det opplyses om det er inngått avtale om kjøp av andre andelseieres bruksrett til tilstøtende boder.** Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

Forslag til ny tekst:
Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad
Gjeldende tekst:
Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen **og/eller ervervet** bod **og/**eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/ andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Forslag til ny tekst:

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/ andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas av generalforsamlingen.

4.2 Forslag til endring av vedtekter og husordensregler relatert til nabostøy og husdyrhold

Forslagsstillere: Odd Martin Staal, Ole Elvebakk

Bakgrunn for endringsforslagene (gjelder sak 4.2 til 4.5):

Nordre Åsen kv.IIb skal være et trivelig og inkluderende borettslag der vi har respekt og toleranse overfor hverandres. Normal livsførsel med og uten barn og kjæledyr genererer lyd, og i et gammelt bygg med tynn lydisolasjon vil dette høres av naboene.

Vedtektene og husordensreglene rundt støy oppleves som vage, og til fordel for klagende part, som med vedtektene i hånd kan mene at nesten alt er til ulempe eller sjenanse. Det er ønskelig med mer konkretisering av hva som utgjør grunnlag for en naboklage, samt beskrivelse av hvordan naboklagesaker skal behandles av styret. Det er også behov for å avklare klagebehandling i tilfeller der en av partene er leietaker i en fremleid andel.

Oppsummering av endringsforlagene:

Vedtekt 4.1 foreslås endret ved å legge til ordet "vesentlig" to steder. Ny vedtekt 4.1a foreslås for å beskrive saksbehandling av klagesaker. Husordensregel 1 og 6 foreslås endret for å presisere hva som utgjør klagbare forhold på naboer og naboers husdyr.

Forslag som skal behandles og stemmes over separat.

Sak 4.2: Endre kapittel 4.1 i vedtektene som foreslått

Sak 4.3: Legge til kapittel 4.1a i vedtektene som foreslått

Sak 4.4: Endre husordensregel 1 som foreslått

Sak 4.5: Endre husordensregel 6 som foreslått

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4.1 får følgende formulering (endringer fra dagens tekst er fremhevet i *kursiv* skrift)

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller *vesentlig* ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til *vesentlig* sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstillerne i at borettslaget skal være trivelig og inkluderende og med respekt for hverandres livsførsel. Generelt mottar styret svært få klager på bråk og støy.

Når det gjelder forslag til vedtektsendring i punkt 4.1, mener styret det kan være greit å presisere at det skal ligge et vesentlighetskriterie inne slik forslagsstillerne foreslår.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.3 Nytt punkt 4.1a om styrets behandling av klagesaker

Det foreslås å legge til et nytt punkt i vedtektene, 4.1a

Forslag til vedtak: Vedtektene får nytt punkt 4.1a med følgende ordlyd:

4.1a Klagebehandling

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan den sendes til behandling av styret.

For at en naboklage skal behandles av styret, må den:

1. Være sendt på epost til styret underskrevet med fullt navn på klager(e). Ved fremleie skal klagesaker sendes inn av andelseier for enheten.
2. Inneholde konkret og objektiv dokumentasjon på gjentatte og/eller vesentlige brudd på vedtekter eller husordensregler. Dokumentasjonen kan f.eks. bestå av tidslogg, vitneuttalelser eller annen relevant informasjon.
3. Ikke omhandle forhold som normalt må tolereres i et bofellesskap.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet. Styret kan i spesielle tilfeller vurdere anonyme klager dersom det foreligger særskilte grunner, som risiko for konflikteskalering .

Styret skal i behandlingen av klagen underrette begge parter om saksutviklingen med skriftlige tilbakemeldinger og referater fra eventuelle møter.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

Styrets innstilling: Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

4.4 Endringer i Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy

Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy foreslås endret.

Forslag til vedtak: Husordensregel 1 får følgende ordlyd (endringer fra dagens tekst er fremhevet i *kursiv* skrift)

1 Vis hensyn!

Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.

Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.

Unngå *gjentagende og høylytt* støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter. *Lyder fra normal bruk av bolig, som lek, sosiale sammenkomster, trinnlyder og sporadisk musikk, anses som en naturlig del av fellesskapet og kan i utgangspunktet ikke danne grunnlag for klage. Klager på støy fra naboer skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.*

Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

Styrets innstilling: Husordensreglene er korte og konsise. Styret mener forslagene til vedtektsendringer er unødvendig detaljerte, og at de egentlig ikke tilfører så mye nytt. Klager basert på det som er beskrevet som normale lyder forkastes uansett av styret.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

4.5 Endringer i husordensreglene punkt 6 om husdyr

Husordensreglenes punkt 6 om husdyr foreslås endret

Forslag til vedtak: Husordensregel 6 får følgende ordlyd (endringer fra dagens tekst er fremhevet i *kursiv* skrift)

6 Husdyr

Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.

Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.

Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

Styrets innstilling: Samme begrunnelse som Sak 4.4.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéen innstilling:

Gunn Heggelund gjenvelges for 2 nye år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Maria Sundby og Runar Holen velges for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Stine Hesstvedt
Tom-Tomislav Jurin
Hans Audun Sørensen
Anne Marie Lunde

5.4 Valg av valgkomité

Odd Martin Staal og Anne Kristin Furuseth har fullført sin periode.

Forslag til vedtak: Frank Larsen stiller til valg. Generalforsamlingen velger en representant til.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
Styremedlem, Torjus Isachsen
1. varamedlem, Runar Holen
2. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl
3. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin
4. varamedlem, Hans Audun Sørensen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Torjus Isachsen
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
1. varamedlem, Runar Holen (fungert for Torjus, etter flytting)
2. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl
3. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin
4. varamedlem, Hans Audun Sørensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan treffes på e-post: brl.styret@gmail.com. Du finner øvrig kontaktinformasjon til de enkelte styremedlemmene på borettslagets hjemmeside: www.soylegarden.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal. Ved oppussing av egen leilighet som medfører skitne trapper i borettslagets fellesareal, er det andelseiers ansvar at det rengjøres etter endt arbeidsdag. I motsatt fall vil styret engasjere Viken Renhold AS som utfører jobben for andelseiers regning.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som betales via felleskostnadene.

Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og

andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).
Dersom dere har mistet nøkler er det viktig at dere melder fra til styret så fort som mulig.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i høst gått til innkjøp av flere brannslukkingsapparater i fellesarealene. Tidligere har det kun vært brannslukkingsapparater i fellesarealene på kjeller og loft.

Nå er det montert to brannslukningsapparat i hver trappegang – mellom 1. og 2. etasje og mellom 2. og 3. etasje.

Samtidig er det presisert overfor andelseiere at de selv må sørge for kontroll og utskiftning av egne apparater.

Videre er nå nødutganger blitt skiltet i fellesarealene i kjeller og på loft i henhold til anbefalinger.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV II B er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer 6194215.

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

Skade meldes til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

En oversikt over vedlikehold som er utført i borettslaget de siste årene, finnes på borettslagets hjemmeside: https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/.

For oversikt over planlagte vedlikeholdstiltak se «Vedlikeholdsplan –gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak».

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter, 2 beboermøter og behandlet over 70 styresaker. I tillegg til fortløpende henvendelser fra beboere og eksterne.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

Bruksoverlating (utleie)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Styret behandler søknader om bruksoverlating på styremøter, som normalt finner sted på månedlig basis. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Vaskeri
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Prisen er henholdsvis kr 20 for bruk av vaskemaskin og kr 20 for bruk av tørketrommel. Betaling foretas via Vipps.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Andelseier har ansvar for at utstyret er tilstede og fungerer, og styret forutsetter at andelseier selv sørger for funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må andelseier sørge for at det byttes omgående.

Borettslaget er ansvarlig innenfor fellesområder. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg produsert av Elotec. Avtalen dekker gratis brukerstøtte per telefon: 72 42 49 60. Om utbedring inne i egen leilighet blir nødvendig, avtales dette nærmere med styret.

Fellesareal
Fellesarealer og trappeoppganger må holdes ryddige, og ikke benyttes til lagring av personlige eiendeler. Dette er viktig for å minske risiko for skader og forsinkelser under

brann. Søppel skal ikke plasseres i oppgangen - lukter det for ille til å ha det inne i leiligheten, så lukter det også for ille for andre!

Skadedyr
Oslo Veggdyrkontroll setter ut bokser til skadedyr som sjekkes årlig. Det rapporteres om middels aktivitet og ingen store problemer med skadedyr.

Feiing/Piper
Styret har over lengre tid jobbet med å lukke avvik siden Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) gjennomførte tilsyn 12-14 august 2020. Den siste tiden har vi fått flyttet feieluker som var montert feil, for at feieren skal få tilgang til å feie.

Feie- og tilsynstjenester AS, gjennomførte videokontroll av 2.stk. og befaring av 1.stk. skorsteinsløp, i februar 2024. Dette medførte funn av ytterligere avvik. Noe som medførte at borettslaget ble pålagt av OBRE å bytte alle piperør.

Vi tok saken opp med Oslo Murmesterbedrift AS, som monterte rørene tilbake i 2012, og de gjorde etter dette en avtale med OBRE om å filme samtlige pipeløp (54 piper). I forkant av filmingen, i løpet av høst/vinter 2024, ble også alle pipeløp feid av samme firma. Det ble under videokontrollen oppdaget en god del feil og mangler, og firmaet skal utbedre disse i løpet av vår/sommer 2025. Pga. dette har vi søkt om utsatt frist for utbedring fra OBRE, og de har gitt oss frist til august 2025. Vi har god dialog med OBRE, og med Oslo Murmesterbedrift. Gjennom dette arbeidet kan det nå se ut til at vi får lukket alle avvik uten å måtte installere nye pipeløp.

Takterrasser
I borettslaget er det pr. i dag 20 leiligheter med utbygde takterrasser, mange er av eldre årgang, og for å unngå fremtidige vannlekkasjer er det viktig å ha fokus på vedlikehold. Styret innkalte samtlige eiere av takterrassene til 2 beboermøter (17. juni 2024 og 5. februar 2025) for at vi sammen skulle diskutere oss frem til gode løsninger for alle parter.

Styret engasjerte OPAK til å gjennomføre kontroll av alle takterrasser høsten 2024. Rapporten ble mottatt i desember 2024. Alle eiere har fått tilsendt status for sin takterrasse. På beboermøte 5. februar 2025 diskuterte vi bl.a. videre fremdrift. Styret har engasjert OPAK til å konkretisere hvilke tiltak som må gjøres nå, og hvilke tiltak som kan vente til man totalrehabiliterer takterrassen.

Styret vil fremme forslag til ny vedtekt for behandling på vårens GF vedrørende ansvarsforhold for vedlikehold av takterrasser. Forslaget vil da ha vært på høring hos andelseiere av takterrasser i forkant for innspill og kommentarer.

Parkering
Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Om en beboer får en plass i Knud Graahs gate og ønsker å bytte til Kyrre Grepps gate, så snart det blir en plass ledig der, er dette tillatt. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/mopeder. Det har vært mindre etterspørsel etter parkeringsplasser etter at det ble innført beboerparkering i bydelen.

Søppelbrønner
Det er utfordringer knyttet til søppelbrønnene og særlig med papirbrønnene da utformingen av disse (kanter og hindre på innsiden) gjør at papiret lett setter seg fast og ikke faller helt ned). Det er viktig at alle tar ansvar for å rive opp større pappbiter slik at papiret ikke så lett setter seg fast. Det har også vært problemer med at restavfall har blitt sittende fast og da hjelper det ikke å presse på med mere avfall. Borettslaget har de siste årene hatt store kostnader ifm. reparasjon av disse.

Bakgården
Siste del av prosjektet for bakgården som bl.a. inkluderer Pergola/pizzaovn er utsatt pga. kommende vedlikeholdskostnader og siste tiders høye økning av driftskostnader. Styret vil sjekke muligheter for søknad av grønne midler eller lignende. 2024 plantet vi tre nye trær.

To kirsebærtrær i Knud Graahs gate, og ett kirsebærtre inne i bakgården.

Boder
Styret ble informert av en jurist i OBF at det var feil i våre vedtekter angående salg av fellesareal til boder. Etter råd fra OBF startet styret en kartlegging av bodareal i gården vår. Dette for å få en oversikt over hvor mye bodareal hver enkelt andelseier har, men også for å kartlegge hva som gjenstår av fellesareal med tanke på fremtidige utbygginger. Fordelingen av boder har vært uoversiktlig gjennom mange år. Antall kvadratmeter bod hver andelseier har bruksrett til er veldig varierende. Nesten alle andelseierne er så langt kartlagt, men det gjenstår noe arbeid med å lage en fullstendig oversikt. Det vil også bli utarbeidet en liste som viser fordelingen som skal følge vedtektene. Alle boder vil bli riktig merket med andelsnr/leil.nr.

Dugnad
Det ble våren og høsten 2024 gjennomført dugnad. Styret oppfordrer alle til å delta. Hvis man ikke kan delta, er det fint om man bidrar med en gave til lotteriet. Det ble bestilt tre containere til hver dugnad. Styret er veldig fornøyd med deltakelsen på dugnadene.

Sosiale arrangementer
Fjorårets festkomité arrangerte sommerfest og julegrantenning. Styret setter stor pris på engasjementet, som applauderes og medfører en levende bygård.

Sommerfest, Oktoberfest og Halloween
Sommerfest ble arrangert 24.08. Festkomitéen lagde et flott program med blant annet morgenyoga, flatbrødkurs, bruslaging, byttemarked, og ikke minst Søylegården Olympics for både store og små. Nanobryggeriet åpnet kranene med mye godt, og August Kann holdt live-konsert. Det ble også arrangert Oktoberfest 14.09 av Nanobryggeriet, som serverte hjemmelaget øl, pølser, sauerkraut, sennep og pretzels. Halloween ble arrangert 31. oktober av engasjerte foreldre.

Julegrantenning
Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning i Søylegården, med sang og besøk av julenissen.

Økonomi
OPAK viser til i sin tilstandsrapport at bygningsmessig fremstår gården i generelt tilfredsstillende stand, men at det i løpet av kommende 10-års perioden vil bli behov for vedlikehold som knytter seg til tak, piper, fasader og rør for å beholde dagens standard. Styret har gjennom de siste årene innhentet ulike tilstandsrapporter som tilsier at vi må fikse piper, muligens en del av taket samt utskifting av soilrør og bunnledninger.

På bakgrunn av siste tiders økte driftskostnader (KPI, kommunale avgifter, strøm, festeavgift m.m.) er det behov for å redusere kostnader. Styret vil fortsatt prioritere etappevis utskifting av soilrør.

VVS - anlegg
Borettslagets styre besluttet i 2012 å finansiere en løpende utskiftning av vann- og soilrør frem til 2017. Dette med tanke på å holde gårdens forsikringspremie nede, samt å redusere sjanser for skader i og på gården vår. Man er fremdeles ikke i mål i forhold til utskiftning av vann og soilrør. Styret holder utskiftningen under oppsyn sammen med rørleggerfirma og vil fortløpende kartlegge hvem som har skiftet soilrør for å få oversikt. Kostnadene ved soilrørskifte har i løpet av 2024 økt grunnet prisjusteringer hos grossistene som leverer soilrør. Så langt har borettslaget finansiert dette arbeidet uten å ta opp ekstra lån.

Administrative arbeidsoppgaver
Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, forsikringssaker, løpende vedlikehold, justering av felleskostnader og ulike saker med beboere.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 385 659, og endringer i disponible midler på kr 92 950.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 903 887	5 456 657	5 902 562	5 912 416
Sum		**5 903 887**	**5 456 657**	**5 902 562**	**5 912 416**
Andre inntekter		0	61 610	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**61 610**	**0**	**0**
Sum		**5 903 887**	**5 518 267**	**5 902 562**	**5 912 416**
Forretningsførsel og revisjon	2	345 893	317 122	330 000	356 300
Lønn og honorar	3	390 564	396 162	342 300	342 300
Vedlikehold	4	1 062 187	827 768	790 000	681 888
Eksterne tjenester	5	650 835	492 810	506 000	687 000
Kabel-tv og bredbånd		215 105	206 832	214 020	223 000
Forsikring		929 818	804 102	910 000	680 000
Kommunale avgifter		1 450 266	1 229 902	1 570 000	1 642 000
Festeavgifter		225 308	225 308	240 000	225 000
Brensel og strøm		95 765	111 221	120 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	180 856	280 511	111 000	227 500
Sum		**5 546 598**	**4 891 739**	**5 133 320**	**5 174 988**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**357 289**	**626 528**	**769 242**	**737 428**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**357 289**	**626 528**	**769 242**	**737 428**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	195 238	162 627	0	0
Renteinntekter	7	78 393	40 263	6 000	30 000
Rentekostnad	8	403 498	348 807	383 200	381 769
Andre finansposter	9	-76 047	-67 932	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-53 820**	**-77 985**	**-377 200**	**-351 769**
Årsresultat	**10**	**303 469**	**548 544**	**392 042**	**385 659**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-275 199	-284 391	-279 845	-292 709
Endring i disponible midler	**10**	**28 270**	**264 153**	**112 197**	**92 950**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	533 916	533 916
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Øremerkede bankinnskudd		100	100
Sum anleggsmidler		**536 616**	**536 616**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 981	92 189
Til gode av forretningsfører		600	3 400
Forskuddsbetalte kostnader	12	317 953	133 233
Andre fordringer		0	71 784
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		914 152	907 643
Innestående på særvilkår	13	752 893	723 624
Sum omløpsmidler		**2 038 580**	**1 931 873**
SUM EIENDELER		**2 575 195**	**2 468 489**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		33 900	33 900
Annen egenkapital 1.1		-4 266 423	-4 814 967
Årets resultat	10	303 469	548 544
Sum egenkapital	**14**	**-3 929 054**	**-4 232 523**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	6 101 500	6 376 699
Sum langsiktig gjeld		**6 101 500**	**6 376 699**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 673	7 081
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		336 960	277 920
Skyldig off. myndigheter		11 032	11 027
Påløpne renter		11 826	11 909
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		7 893	7 337
Annen kortsiktig gjeld		8 365	9 088
Sum kortsiktig gjeld		**402 750**	**324 314**
Sum gjeld		**6 504 250**	**6 701 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 575 195**	**2 468 489**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Maria Sundby
Styremedlem

Torjus Isachsen
Styremedlem

Kristian Breivik Jacobsen
Styremedlem

Lasse Nederhoed
Styremedlem

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	4 962 336	4 594 836	4 962 397	4 962 397
3607 Renter og avdrag	662 988	562 632	663 045	663 045
3625 Inntekt bredbånd	214 020	236 160	214 020	223 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	57 600	56 800	57 600	57 600
3690 Andre inntekter	1 500	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	5 443	6 229	5 500	6 374
Sum	**5 903 887**	**5 456 657**	**5 902 562**	**5 912 416**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 875	14 250	13 000	14 300
Forretningsførerhonorar	250 656	246 948	257 000	262 000
Aksjeutbytte fra OBF	-195 238	-162 627	0	0
Annen regnskapsførsel	81 362	55 924	60 000	80 000
Sum	**150 655**	**154 495**	**330 000**	**356 300**

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	342 300	347 206	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	48 264	48 956	42 300	42 300
Sum	**390 564**	**396 162**	**342 300**	**342 300**

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	887 409	751 613	750 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 818	43 948	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	127 460	8 593	0	50 000
6640 Periodisk vedlikehold	-1 500	9 615	10 000	1 888
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	0	10 000	10 000
6695 Egenandel forsikring	0	14 000	20 000	20 000
Sum	**1 062 187**	**827 768**	**790 000**	**681 888**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	187 040	165 052	178 000	165 000
6360 Renhold	252 233	240 758	243 000	400 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	24 570	0	0
6725 Juridisk rådgivning	13 125	9 282	5 000	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	119 603	9 363	15 000	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	76 645	43 785	65 000	47 000
6790 Annen fremmed tjeneste	2 190	0	0	0
Sum	**650 835**	**492 810**	**506 000**	**687 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	0	5 000	5 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	3 562	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 336	420	2 000	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 634	3 589	6 000	4 000
7710 Kostnader tillitsvalgte	15 625	31 250	38 000	32 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 924	11 478	11 000	12 000
7772 Andre gebyrer	0	33 200	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	15 985	8 969	15 000	15 000
7790 Andre driftskostnader	130 262	184 954	30 000	150 000
Sum	**180 856**	**280 511**	**111 000**	**227 500**

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	73 525	40 263	6 000	30 000
8059 Andre renteinntekter	4 868	0	0	0
Sum	**78 393**	**40 263**	**6 000**	**30 000**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 9492.70.16359	220 868	188 793	209 692	211 672
8143 Lånenr 9492.70.16367	182 630	160 014	173 508	170 097
Sum	**403 498**	**348 807**	**383 200**	**381 769**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-76 047	-67 932	0	0
Sum	**-76 047**	**-67 932**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 607 560**	**1 343 407**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	303 469	548 544
Avdrag langsiktig lån	-275 199	-284 391
B. Årets endring i disponible midler	**28 270**	**264 153**
C. Disponible midler 31.12	**1 635 830**	**1 607 560**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	281 827	98 761
1749 Forskuddsbetalte kostnader	36 127	34 472
Sum	**317 953**	**133 233**

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B Orgnr: 850200122

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkårskonto er kr 7 500 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

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

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B Orgnr: 850200122

Note 15 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	**94927016367**	**94927016359**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	6.44 %	6.44 %
Beregnet innfridd:	21.12.2035	21.10.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 950 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 908 259	3 475 777
Avdrag i perioden:	166 570	108 073
Lånesaldo 31.12:	**2 741 689**	**3 367 704**
Saldo 5 år frem i tid:	1 726 053	2 711 412

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927016359	1	64 340	64 340
	1	52 654	52 654
	1	50 767	50 767
	1	49 164	49 164
	1	48 639	48 639
	1	47 209	47 209
	1	46 662	46 662
	1	46 336	46 336
	1	46 325	46 325
	1	45 240	45 240
	1	45 122	45 122
	1	44 445	44 445
	1	44 169	44 169
	1	43 501	43 501
	1	42 679	42 679
	1	42 284	42 284
	1	42 183	42 183
	1	39 944	39 944
	1	39 726	39 726
	1	39 548	39 548
	1	39 052	39 052
	1	38 839	38 839
	1	38 828	38 828
	1	38 079	38 079
	1	37 818	37 818
	1	37 629	37 629
	1	37 603	37 603
	1	37 591	37 591
	1	37 523	37 523
	1	36 699	36 699
	1	35 442	35 442
	1	34 132	34 132
	1	33 275	33 275

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Lån

	1	33 009	33 009
	1	32 971	32 971
	1	31 832	31 832
	1	31 458	31 458
	1	29 660	29 660
	1	29 630	29 630
	1	28 671	28 671
	1	27 653	27 653
	1	26 829	26 829
	1	26 724	26 724
	1	26 080	26 080
	1	25 780	25 780
	1	24 852	24 852
	1	24 423	24 423
	2	24 058	48 116
	1	23 593	23 593
	2	23 533	47 066
	1	23 271	23 271
	1	23 114	23 114
	15	22 754	341 310
	1	22 739	22 739
	1	22 664	22 664
	1	22 475	22 475
	7	22 380	156 660
	9	22 065	198 585
	1	22 005	22 005
	4	21 930	87 720
	1	21 511	21 511
	1	21 166	21 166
	1	20 163	20 163
	3	18 350	55 050
	2	18 141	36 282
	6	18 051	108 306
	4	17 976	71 904
	3	17 511	52 533
	7	17 332	121 324
	1	17 122	17 122
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927016367	1	52 380	52 380
	1	42 866	42 866
	1	41 330	41 330
	1	40 025	40 025
	1	39 598	39 598
	1	38 433	38 433
	1	37 988	37 988
	1	37 723	37 723
	1	37 714	37 714
	1	36 831	36 831
	1	36 734	36 734
	1	36 183	36 183
	1	35 959	35 959

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B Orgnr: 850200122

Lån

1	35 415	35 415
1	34 745	34 745
1	34 424	34 424
1	34 342	34 342
1	32 519	32 519
1	32 342	32 342
1	32 196	32 196
1	31 793	31 793
1	31 619	31 619
1	31 610	31 610
1	31 000	31 000
1	30 788	30 788
1	30 634	30 634
1	30 613	30 613
1	30 603	30 603
1	30 548	30 548
1	29 877	29 877
1	28 854	28 854
1	27 787	27 787
1	27 090	27 090
1	26 873	26 873
1	26 842	26 842
1	25 915	25 915
1	25 610	25 610
1	24 147	24 147
1	24 122	24 122
1	23 342	23 342
1	22 512	22 512
1	21 842	21 842
1	21 756	21 756
1	21 232	21 232
1	20 988	20 988
1	20 232	20 232
1	19 883	19 883
2	19 586	39 172
1	19 208	19 208
2	19 159	38 318
1	18 945	18 945
1	18 817	18 817
15	18 525	277 875
1	18 512	18 512
1	18 451	18 451
1	18 297	18 297
7	18 220	127 540
9	17 964	161 676
1	17 915	17 915
4	17 854	71 416
1	17 512	17 512
1	17 232	17 232
1	16 415	16 415
3	14 939	44 817

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Lån

2	14 768	29 536
6	14 695	88 170
4	14 634	58 536
3	14 256	42 768
7	14 110	98 770
1	13 939	13 939

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi på kr 533 916.

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen KV II B Orgnr: 850200122

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	533 916
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	533 916
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	533 916
Antatt levetid i år :	

Note 17 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1926. Vi har ikke opplysninger om opprinnelig anskaffelseskost, men nåværende bokført verdi er kr 533 916. Bygningene avskrives ikke da utført vedlikehold anses tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nordre Åsen KV II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Torjus Isachsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Lasse Nederhoed (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kristian Breivik Jacobsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Maria Sundby (sign.)	28.03.2025

VEDLEGG

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nordre Åsen KV II B** som viser et **overskudd på NOK 309 469.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskaper er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 3c61af88-1f3b-4b9d-88ab-a27b79d4e782

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 8.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3c61af88-1f3b-4b9d-88ab-a27b79d4e782

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 3c61af88-1f3b-4b9d-88ab-a27b79d4e782

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Nordpolen skole.

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 28 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anne Kristin Furuseth valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 7 vedrørende kjøp av bodareal

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 7 da den strider mot gjeldende rett. Det er borettslaget som eier fellesarealet og ikke andelseierne. Andelseierne har derfor ikke anledning til å selge noe areal.

Tekst som foreslås endret er merket med fet skrift.

Vedtektenes punkt 7:

7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

7.1 Hvem (ingen endring)
Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon
Gjeldende tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen **og/eller ervervet** bod og**/eller** fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

Forslag til ny tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen bod og fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse (ingen endring)
Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940

og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet (ingen endring)
Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod

Nåværende tekst:
Andelseier **kan inngå avtale med andre andelseiere om kjøp eller bytte av bruksrett til bod til utvidelse av boareal eller omdisponering av bod. Prisen kan ikke settes lavere enn den kvadratmeterpris som gjelder for betaling til borettslaget ved omdisponering av fellesareal.**

Kjøp eller bytte av bruksrett til bod fra andre andelseiere eller kjøp av fellesareal for å bruke som bud/utvide egen bod kan skje i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, og skal godkjennes særskilt av styret.

Boenhet kan ikke selge unna alt av bodareal. Boenheten må disponere bodareal i henhold til kravene spesifisert i forskrift om tekniske krav til byggverk, hvorav tilmålt areal for sportsbod skal være lokalisert i kjeller.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

Forslag til ny tekst:
Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal
Gjeldende tekst:
Andelseiere kjøper **leierett** til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. **Videre skal det opplyses om det er inngått avtale om kjøp av andre andelseieres bruksrett til tilstøtende boder.** Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

Forslag til ny tekst:
Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad
Gjeldende tekst:
Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen **og/eller ervervet** bod **og/** eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Forslag til ny tekst:

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Vedtak:
Vedtektenes punkt 7 får følgende formulering:

7.1 Hvem
Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon
Med omdisponering menes bruksendring av egen bod og fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse
Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet
Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod
Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal
Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad
Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres

om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag til endring av vedtekter og husordensregler relatert til nabostøy og husdyrhold

Det er foreslått å endre vedtektenes punkt 4.1 ved å tilføre ordet "vesentlig" på to steder. Bestemmelsen får da følgende ordlyd:

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller vesentlig ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

4.3 Nytt punkt 4.1a om styrets behandling av klagesaker

Det foreslås å legge til et nytt punkt i vedtektene, 4.1a, med følgende ordlyd.

4.1a Klagebehandling

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan den sendes til behandling av styret.

For at en naboklage skal behandles av styret, må den:

1. 1. Være sendt på epost til styret underskrevet med fullt navn på klager(e). Ved fremleie skal klagesaker sendes inn av andelseier for enheten.
   2. Inneholde konkret og objektiv dokumentasjon på gjentatte og/eller vesentlige brudd på vedtekter eller husordensregler. Dokumentasjonen kan f.eks. bestå av tidslogg, vitneuttalelser eller annen relevant informasjon.
   3. Ikke omhandle forhold som normalt må tolereres i et bofellesskap.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet. Styret kan i spesielle tilfeller vurdere anonyme klager dersom det foreligger særskilte grunner, som risiko for konflikteskalering .

Styret skal i behandlingen av klagen underrette begge parter om saksutviklingen med skriftlige tilbakemeldinger og referater fra eventuelle møter.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om

leietaker er klagende eller påklaget part.

Styret har foreslått en alternativ ordlyd til den foreslåtte bestemmelsen:

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

Vedtak:

Det ble først votert over de alternative formuleringene: Forslagsstillers ordlyd og Styrets innstilling.

Forslagsstillers ordlyd: 10 stemmer for

Styrets innstilling 15 stemmer for

2 avholdende stemmer

Det ble deretter votert for om man skulle endre vedtektene med 2/3 flertall.

Vedtektsendringen i tråd med Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

4.4 Endringer i Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy

Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy foreslås endret til det følgende. Tredje lett foreslås endret.

1 Vis hensyn!

Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.

Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.

Unngå gjentagende og høylytt støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter. Lyder fra normal bruk av bolig, som lek, sosiale sammenkomster, trinnlyder og sporadisk musikk, anses som en naturlig del av fellesskapet og kan i utgangspunktet ikke danne grunnlag for klage. Klager på støy fra naboer skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.

Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

Vedtak:

17 stemmer mot endringen

11 for endringen

Forslaget falt

4.5 Endringer i husordensreglene punkt 6 om husdyr

Husordensreglenes punkt 6 om husdyr foreslås endret til det følgende (nytt andre ledd).

Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.

Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.

Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

Vedtak:
13 stemmer mot endringen

14 stemmer for endringen

1 avholdende stemme

Husordensreglenes punkt 6 endres i tråd med forslaget

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gunn Heggelund ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Maria Sundby og Runar Holen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Stine Hesstvedt, Tom-Tomislav Jurin, Hans Audun Sørensen, Anne Marie Lunde ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité
Odd Martin Staal og Anne Kristin Furuseth har fullført sin periode.

Vedtak:
Frank Larsen og Phuong Phuon Diep ble valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder:
  - Gunn Heggelund
- Styremedlemmer:
  - Maria Sundby
  - Runar Holen
  - Lasse Nederhoed
  - Kristian Breivik Jacobsen
- Varamedlemmer
  - Stine Hesstvedt
  - Tom-Tomislav Jurin
  - Hans Audun Sørensen
  - Anne Marie Lunde

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Anne Kristin Furuseth (sign.)	05.05.2025

Husordensregler

1. Vis hensyn!
- Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.
- Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.
- Unngå sjenerende støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter.
- Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

2. Ytterdør
- Sørg for at ytterdørene er låst til alle døgnets tider.
- Slipp aldri inn uvedkommende.

3. Lysbryterne i trappeoppgangene
- Lyset slås på automatisk i trappoppgangene.
- Meld til styret dersom lyset har gått, slik at vi kan følge opp vaktmesteren.

4. Brannvarslings- og slukningsutstyr
- Alle beboere plikter å sette seg inn i brannsikringsrutiner (se brannsikringog branninstruks).
- Røykvarslere må ikke tildekkes.
- Sørg for at leilighetens brannslokningsapparat fungerer.
- Meld ifra til styret hvis du oppdager feil i brannvarslingsanlegget eller slukningsutstyr.

5. Blomsterkasser, fuglebrett, skilt, flaggstenger
- Sett ikke opp blomsterkasser, fuglebrett, skilt eller flaggstenger.
- Ikke legg ut mat til fugler og dyr, dette tiltrekker rotter til gården.

6. Husdyr
- Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.
- Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.
- Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

7. Oppussing
- Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende.
- Samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.
- Plasser aldri avfall og skrot utenfor søppelkassene eller i fellesarealer, men kjør bort slikt avfall selv.
- Entrédør og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden.
- Originale interiørdetaljer som stukkatur, rosett og dører skal bevares. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å gjøre endringer med disse.
- Ved oppussing plikter beboer å holde trappoppgangen ren. Ekstra trappevask dekkes av beboer.

8. Motorkjøretøy
- Gårdsrommet skal være bilfritt.
- Parker aldri motorkjøretøy i gårdsrommet eller foran innkjørslene.
- Kjør bare inn i gårdsrommet dersom du har spesielt behov for av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, o.l).
- Feilparkerte biler vil uten forvarsel kunne bli tauet bort for eiers regning. *(Dersom bilen din er tauet, kan du kontakte Oslo kranbilservice på 915 43000 for opplysninger om hvor du kan hente den. Borttauede biler blir belastet 2700,- + 115,- pr døgn.)*
- Motorsykler skal ikke parkeres i portrommene eller gården.
- Inntil 4 mopeder/scootere kan stå parkert i portrommene, helst på hver sin side av barnevognskjulene. Om det blir et større behov, må styret vurdere dette på nytt og eventuelt innføre parkeringstillatelse etter ansiennitet.

9. Kjeller, loft og fellesarealer
- Sørg for orden i fellesarealene.
- Hold alle dører låst.
- Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.
- Hjelp til med å holde taklukene lukket.
- Oppbevar aldri ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner i boden.
- Gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealer.
- Ved dugnader i borettslaget vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet.

10. Søppel/store søppelsekker/hentesekker
- Søppel resirkuleres og kastes etter Renovasjonsetatens bestemmelser.
- Kast aldri aske eller brennbart materiell i søppelkassene.
- Sett aldri søppelposer i oppgangen utenfor leiligheten.
- Sørg selv for at større gjenstander kjøres bort eller benytt deg av containere på dugnad.
- Styret skal varsles når store søppelsekker/hentesekker (feks isekk.no) brukes ved feks oppussing.
- Slike sekker kan maksimalt bli stående i inntil en uke.
- Sekkene skal ikke stå inntil husvegg og kan kun stå på utsiden av gården.
- Det vil bli belastet et gebyr på kr 1500 i tillegg til borettslagets faktiske kostnader for å fjerne sekken, om sekken blir stående lengre enn 7 dager og vaktmesteren blir bedt om å fjerne sekken.

11. Bad, WC, vannledninger
- Kast aldri avispapir, filler o.l. i toalettet fordi dette kan føre til tette avløpsrør.
- Hold tilstrekkelig temperatur i leiligheten slik at vannledninger ikke fryser.
- Husk alltid å stenge kraner slik at vannskade kan unngås.
- Steng aldri stigekran i kjelleren uten at berørte naboer er varslet.
- Meld fra til styret om feil på felles rørsystem.
- Fra 2013 er beboere som pusser opp våtrom pliktet til å skifte vann- og avløpsrør mot refusjon.

12. Elektrisk arbeid
- Sørg for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand.
- Bruk alltid autorisert fagmann.
- Elektriske anlegg i boder (kjeller/loft) skal være lagt opp fra andelseierens eget sikringsskap, og styret skal søkes om godkjenning på forhånd.

13. Lufting
- Luft aldri ut av leiligheten gjennom trappeoppgangene.

- Luft jevnlig gjennom vinduet i rom uten ventiler (for å unngå soppskade i yttervegg).

14. Dugnad
- Møt opp på dugnadene i borettslaget og bidra etter evne.
- Betal en frivillig avgift, fastsatt av styret, dersom du ikke kan delta.

15. Vaskeri
- Sett deg inn i ordensreglene som er hengt opp i vaskeriet i Knud Graahs gate 3.
- Ta i bruk vaskemaskinen innen 30 minutter etter reserveringstidens påbegynnelse. Vaskerommet kan benyttes av andre dersom du ikke har møtt fram innen denne halvtimen.

16. Tom leilighet
- Meld fra til styret dersom leiligheten din blir stående tom over lengre tid (over 2 mnd).

17. Framleie
- Sørg for godkjenning fra styret før framleier flytter inn (se søknadsskjema).
- Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen.

18. Salg av leilighet
- Tre nøkkelsett skal følge med leiligheten, dessuten nøkkel til postkasse og vaskeri.
- Brannslokningsapparat og røykvarsler skal følge med leiligheten.

19. Husleie
- Sørg for at husleien betales inn senest den 10. i hver måned. Ved for sen innbetaling påløper gebyrer.

20. Beplanting
- Hagegruppa er ansvarlig for beplanting av borettslagets uteområder, og beskjæring av busker og trær. Dette skal ikke gjøres på privat initiativ.

21. Radio/TV
- Ikke sett opp private radio- og fjernsynsantenner.
- Gjør aldri inngrep i borettslagets antennekontakter.

22. Grilling
- Bruk av kullgrill på takterrassene er ikke tillatt.
- Grilling i bakgård skal skje på anvist sted.

(Husordensregler sist revidert 29.04.2025)

Vedtekter Borettslaget Nordre Åsen kv IIB

Etter Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39
Revidert 06.04.2017
Sist revidert 22.04.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 123 andelsleiligheter, pålydende NOK 100,- per rom per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk.

En andelseier som ønsker å erverve andelen med leierett til en tilstøtende leilighet, kan gjøre det ved at den ene av andelene slettes. Ved sammenslåing av andelsleilighetene, må kjøperen (andelseieren) forplikte seg til å forelegge styret en plan som viser hvilke endringer som er nødvendig å foreta for at en sammenslåing skal kunne skje. Planen må være godkjent av en bygningsteknisk fagperson eller et firma, som skriftlig må bekrefte at sammenslåing av leilighetene kan finne sted uten at andelseiere eller borettslaget forøvrig, blir voldt noen form for skade. Samtidig må gjeldende brannforskrifter tas hensyn til i planen for sammenslåingen, og søker plikter å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder. Andelseiere må også inngå en leiekontrakt med styret for tilstøtende leilighet. Styret kan på denne bakgrunnen vurdere om sammenslåing av andelsleilighetene kan godkjennes. Leilighetene skal etter sammenslåingen utgjøre en boenhet og tilsvare en andelsleilighet. Reglene om godkjenning av andelseiere gjelder som ellers.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag om de meldinger styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fjorten dager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake. Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller

fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller vesentlig ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.1a Klagebehandling

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om, nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-TV belastes hver andel med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. Dersom andelseier har utestående husleie i 3 måneder, blir inkassoprosedyrer satt i gang automatisk. Dette leder over i utkastelsesprosedyre / tvangssalg dersom gjelden ikke gjøres opp.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved styreleders dobbeltstemme.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer og fire varamedlemmer.
Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte

vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget
- går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
- utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

7.1 Hvem

Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon

Med omdisponering menes bruksendring av egen og/eller ervervet bod og/eller fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse

Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet

Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod

Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal

Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

7.8 Begrensninger

Ingen omdisponering skal hindre atkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker mv.

Det settes som vilkår for utbygging at skriftlig kontrakt med styret om utbygningen foreligger ved utbygningsstart, men etter styrets behandling av søknad i tråd med § 7.7.

7.9 Krav til arbeidsutførelsen.

All utbygging og sammenslåinger skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser før arbeidene påbegynnes. Utbygger plikter å varsel både styret og berørte oppganger om dato for byggestart.

7.10 Utbyggers ansvar for utgifter

Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet eller sammenslåing skal bæres av den andelseieren som får byggearbeidet utført. Den andelseieren som får byggarbeidet utført er også ansvarlig for eventuelle skader / følgeskader som er forårsaket av utbyggingen / byggearbeidet. Den som til

enhver tid eier andelen eller hans rettsetterfølger bærer det fulle ansvar for feil og mangler ved utbyggingen.

"Utbygger" plikter å tegne nødvendig ansvarsforsikring for arbeidet.

Dersom borettslaget blir skadelidende fordi en omdisponering ikke blir utført som godkjent av styret (jf. §§7-7 og 2-1) og innenfor fastsatt frist, kan borettslagets styre etter skriftlig varsel, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning, med bistand fra en upartisk faglig rådgiver.

7.11 Vern om andre andelseieres bodareal

Ved enhver utbygging eller bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Dette gjelder ikke for andelseiere som selger sin bruksrett i tråd med §7-5. Alle omkostninger forbundet med flytting av berørte andelseieres boder dekkes av utbygger.

7.12 Beregning av husleie

Det skal svares husleie av hele det utbygde bruksareal i henhold til Norsk standard 3940. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjeld. Leieprisen settes til 100% av grunnleieprisen, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles i henhold til fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.

7.13 Overtakelse, forfall av betaling og oppstart av leie

Andelseieren overtar bruksrett til ervervet fellesareal når godkjenning av ombyggingsplaner er godkjent av kommunen ved plan- og bygningsetaten, og betaling av kjøpesum har skjedd. Avtalt kjøpesum forfaller til betaling 14 dager etter at nødvendig godkjenning er gitt fra kommunen. Husleien for det ervervede areal begynner å løpe fra samme dato.

8 Oppussing

8.1 Vegg

Fjerning eller endring av bærevegg og murvegg skal godkjennes av styret. Før styret kan gi godkjennelse, må det innhentes en sakkyndigvurdering av en uavhengig bygningsingeniør som styret velger og som skal vurdere andelseiers og utbyggers forslag til fremgangsmåte og beregninger. Utgiftene til dette må dekkes av andelseier. Godkjennelse forutsetter videre at det er dokumentert at eventuelle underliggende eller overliggende leiligheter er tatt med i beregningene fra statikeren.

8.2 Ombygging til våtrom

Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

8.3 Lydgjennomgang

Endring av gulv, tak eller tilstøtende vegg skal ikke øke lydgjennomgangen til naboer.

8.4 Våtrom og kjøkken

Våtromsarbeid skal utføres av autorisert fagmann og dokumenteres.

Oppussing av våtrom og kjøkken skal meldes til styret på forhånd.

Ved oppussing eller etablering av kjøkken skal andelseier benytte seg av autorisert fagmann ved utskiftning eller etablering av rør. Borettslagets retningslinjer skal følges.

8.5 Elektrisk arbeid og elektrisk anlegg

Andelseier skal sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand. Dersom endringer i hovedsikringer eller sikringsskap skal gjøres, skal det søkes til styret.

Det skal benyttes autorisert fagmann ved arbeid på det elektriske anlegget.
Dersom elektriske anlegg skal etableres i boder (kjeller/loft), skal dette være lagt opp fra andelseiers egen leilighet / sikringsskap. Det skal søkes godkjenning fra styret om slik etablering.
Andelseier som etablerer elektrisk anlegg i bod med gjennomgang gjennom etasjeskiller fra egen sikringsboks/leilighet, er ansvarlig for forsvarlig tetting/ brannsikring av etasjeskiller.
Boder med elektrisk anlegg skal merkes utvendig.

8.6 Vanntilførsel i bod

Dersom varmtvannsbereder, vaskemaskin eller annet som krever vanntilførsel skal etableres i bod, skal det etableres sensor med automatisk vannavstenging. Boden skal merkes utvendig, og manuell stoppekran skal være tilgjengelig fra fellesarealer.

8.7 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble til ventilasjonsvifter, eller på andre måter tette, utvendige ventiler eller felles luftekanaler.

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.3 Endring av vedtekter

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: - 1 SEP 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200301705-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Gunn Flovik Espeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRETTEVILLES GATE 31B	Eiendom:	224/103/0/0
Tiltakshaver:	Hugo Steinskog	Adresse:	Brannvaktveien 18, 0489 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRETTEVILLESGATE 31B - FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til enkle tiltak datert 13.03.03.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Per Arne Horne
seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
saksbehandler

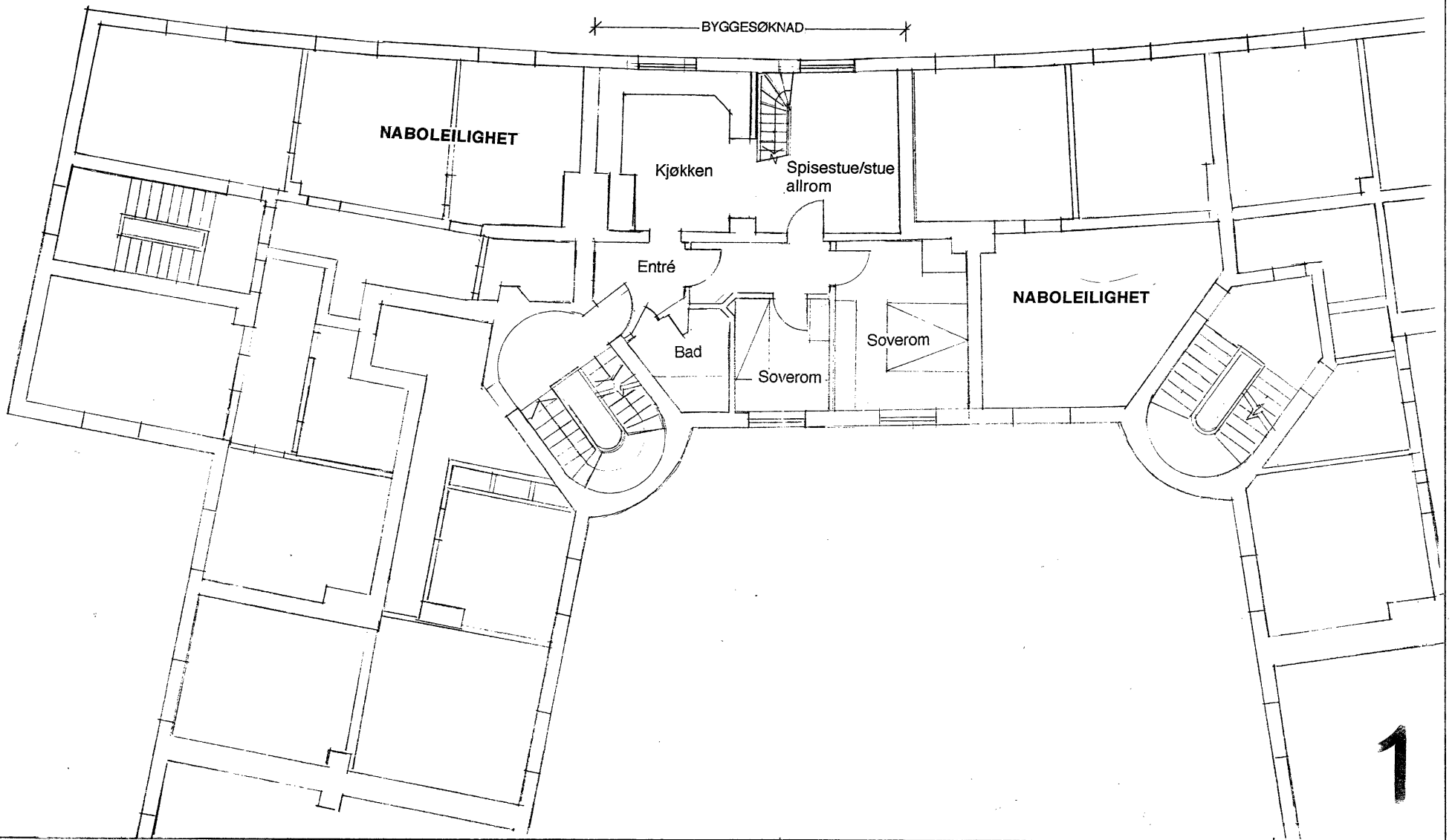
Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



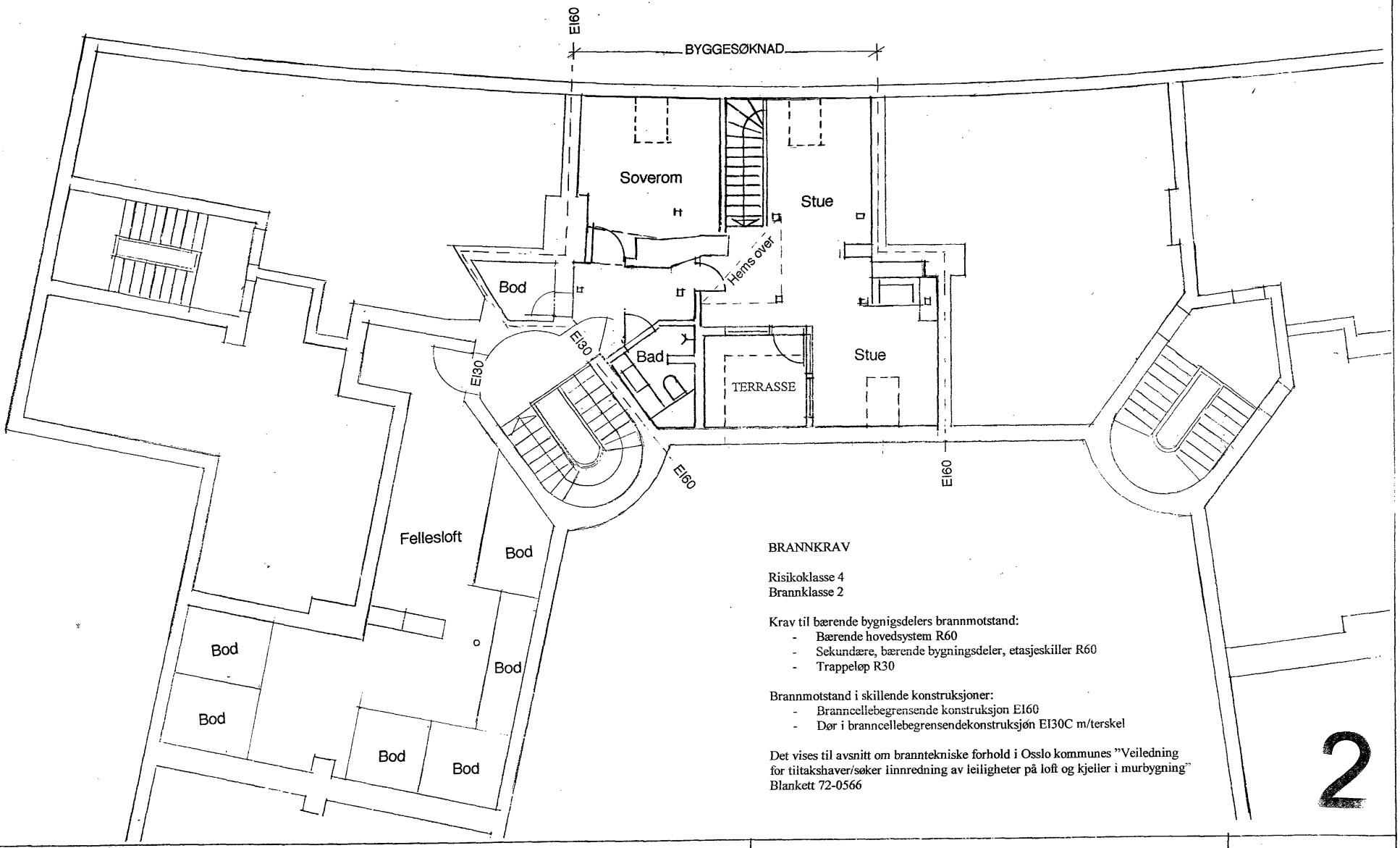
UTBYGGING AV LOFT

Brettevilles gate 31 B · Gnr 224 Bnr 103

Plan 3.etasje etter utbygging

Anne Ebbing sivilark MNAL, Askeladdvn 7, 0852 Oslo
tlf 22564246 fax 22564145

Tegning 106
Dato 24.01.03
Mål 1:100
Kontr.



BRANNKRAV

Risikoklasse 4
Brannklasse 2

Krav til bærende bygnigsdelers brannmotstand:
- Bærende hovedsystem R60
- Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskiller R60
- Trappeløp R30

Brannmotstand i skillende konstruksjoner:
- Branncellebegrensende konstruksjon EI60
- Dør i branncellebegrensendekonstruksjøn EI30C m/terskel

Det vises til avsnitt om branntekniske forhold i Osslo kommunes "Veiledning for tiltakshaver/søker linnredning av leiligheter på loft og kjeller i murbygning" Blankett 72-0566

2

UTBYGGING AV LOFT

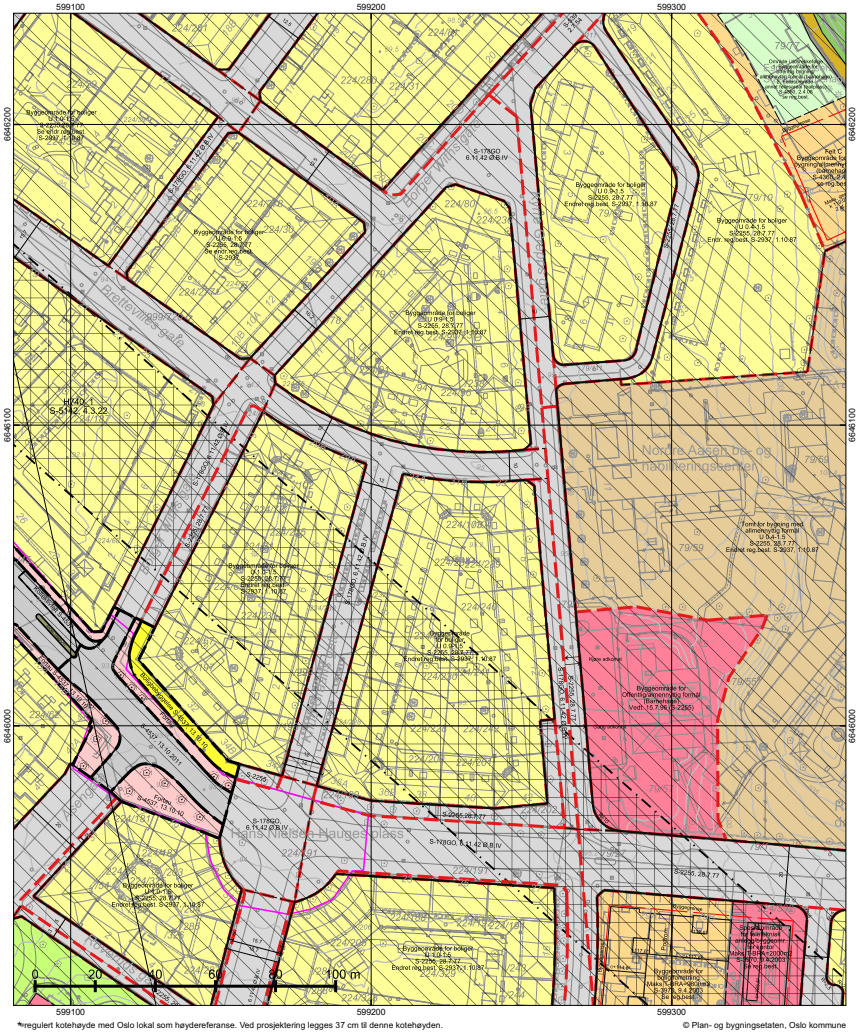
Brettevilles gate 31 B · Gnr 224 Bnr 103

Loftsplan etter utbygging

Anne Ebbing sivilark MNAL, Askeladdvn 7, 0852 Oslo
tlf 22564246 fax 22564145

Tegning 107
Dato 24.01.03
Mål 1:100

Kontr.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146104/ 86516144
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: BRETTEVILLES GATE 31B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/103

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 643 - Televerkanlegg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

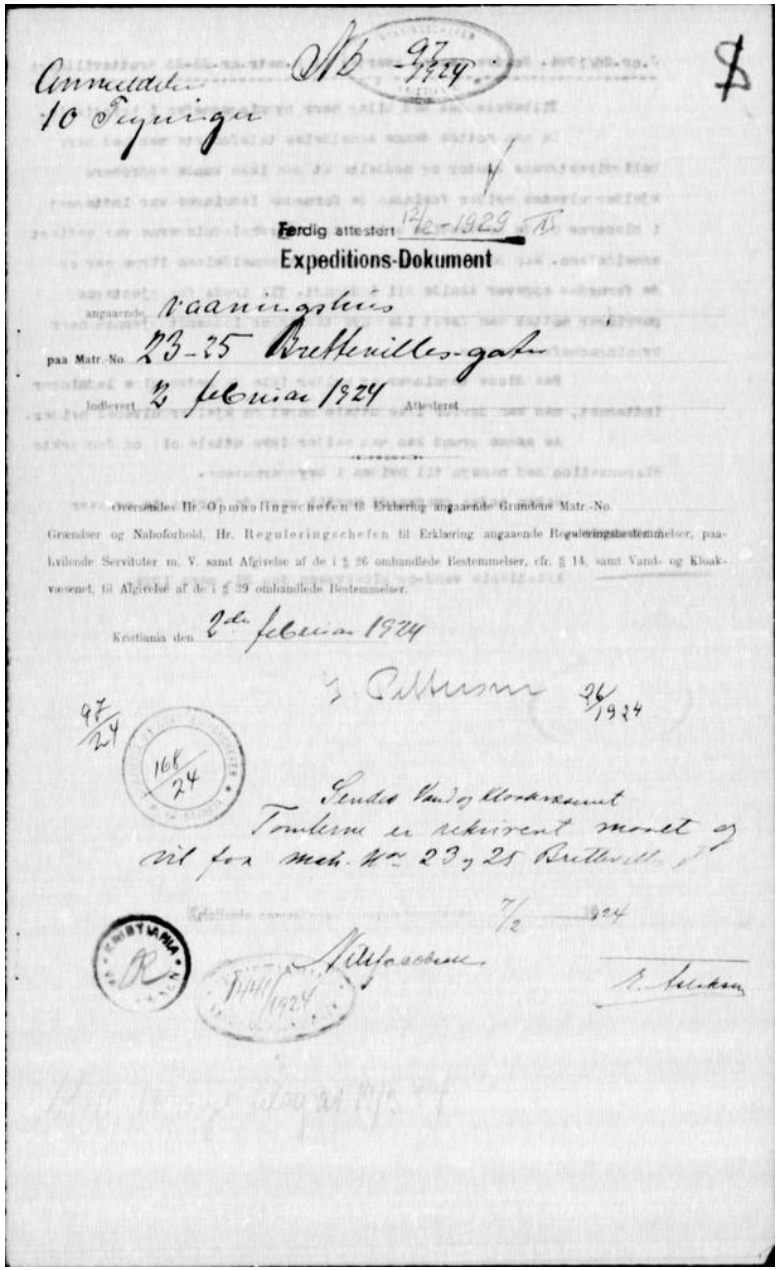
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



Ansøkning 10 Tegninger

M 6 - 97 - 1924.

Ferdig attestert 12/2 1924

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus

paa Matr.-No. 23-25 Bretteville-gate

Indleveret 2/ februar 1924 Attestert

Overendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 2de februar 1924

p. Bestyrer 24/2 1924

97/24

168/24

Gnds Kart og Matrikkelkontor

Tomterne er rektangulært maalt og vil faa Mch. Nr. 23 og 25 Bretteville

7/2 1924

Kristiania

Fakt 1924

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/LIV TOMTER
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0202/25
Vår referanse: 3810803/26918728
Bestilling: C3 2025-08-19 (7) 37

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
405908	105	12.4.1956	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	103	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 13/3-56

Som fester:
Boliglaget
Nordre Åsen kv. II B
Johs. Gran. Paul Nordrerud

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600,- og kr. 1.152.700,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo den 13/3-56
Boligrådmannen

Vedlegg : f.attest av 12/4-1956 vedk. Boliglaget Nordre Åsen kv. II B. reg. 10/4-1956 om at lagets styre er Johannes Gran, formann, Paul Olaus Nordrerud, nestformann, Else Meri Hansen, Ivar Henry Fintoft og Sigurd Halvorsen. Varamenn : Oluf Larsen, Julius Abraham Barthel Nesvold, Kristian Falskog, Hælfdan Emil Eriksen og Kåre O. Åril. Firmaet tegnes av 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/405908/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:57

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/405908/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:57

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/405908/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:57

5708 / Kyrre Gregpsgt,8
12/4-56.

FESTEKONTRAKT

Gnr. 224 Bnr. 239.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boligleget Nordre Åsen kvartal II B.

~~en del av eiendommen~~ Kyrre Gregpsgt. 8,10,12,14. Erettevillesgt. 31,33.

~~Denne har fått~~ Knut Gravhsgt. 1,3,5,7. Hans Haugesgt. 36,38,40,42.

og er 7257,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2-24, tinglyst 27/3-24 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.177,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5-1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0202/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brettevilles gate 31B 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 103 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