NORDVIK

Roveruds gate 15

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Roveruds gate 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3R toppleil. med solrik balkong, peis og umiddelbar nærhet til Torshovdalen - Barnevennlig nabolag

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 284 181,-**
Fellesgjeld	**274 685,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 332,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Roveruds gate 15! En lys og stilren 3-roms med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i populært borettslag på toppen av Torshov. Leiligheten ligger fint til i byggets øverste etasje med gjennomgående planløsning og solrik balkong.

Leiligheten ligger rett ved idylliske Torshovdalen, samtidig som den har en sentral beliggenhet med kort vei til et bredt utvalg av service- og kollektivtilbud.

- Solrik balkong på 3 kvm mot grøntområde
- Lys stue med peis
- Lekkert kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Pent bad oppgradert i 2024
- To gode soverom
- Vinduer fra 2015
- Oppgradering av el-anlegg i 2021
- God lagringsplass i loftsbod og kjellerbod
- Mulighet for parkering med lader*
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 12 kvm



Roveruds gate 15

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D












oslo










SPAGHETTI
ALLE VONGOLE






















Concept
Zero
Tøyvask-ark
Comfort
AEG
AEG
10 YEARS WARRANTY
ON INVERTER MOTOR








FRETEX
Tøyinnsamling
15







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0330/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Roveruds gate 15, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 249 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 220 i Søndre Åsen Borettslag, org.nr. 948335050

Selgere
Eivor Jerpåsen
Khan Le

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)
274 685,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 274 685,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 284 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 293 681,- (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
1952

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Loft:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 3 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på ca. 6 kvm og en kjellerbod på ca. 12 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Taket har dekorative spiler fra 2023. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samtidig som det er gode muligheter for ytterligere oppbevaring.

Stue med utgang til balkong:
Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Vinduene ble skiftet i 2015. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Rommet har delikate, malte overflater og parkett på gulvet, begge oppgradert i 2021. En flott peisovn bidrar

med både varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 3 kvm, som på sommerstid fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har plass til utemøbler og beplantning, og vender ut mot et frodig og hyggelig grøntområde.

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert kjøkken fra 2021 med moderne og stilrene løsninger. Kjøkkenet har rikelig med benke- og skapplass, som gir gode arbeidsforhold og god oppbevaringskapasitet. Innredningen fra Epoq har lyse fronter, benkeplate i laminat med fliser over, samt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. For økt sikkerhet er det installert både komfyrvakt og Waterguard. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en lys og trivelig atmosfære.

Soverom:
Leiligheten har to fine soverom som vender mot en rolig gate. Begge soverommene ble oppgradert i 2022 med malte overflater og parkett på gulvet.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet er innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Det andre soverommet har også en god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Rommet er utstyrt med garderobeskap.

Bad:
Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2002. Det har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med dusjhjørne med buede dører, servant med benkeplate og underskuffer, og overskap med speildører. I 2024 fikk badet ny baderomsinnredning fra IKEA og servant og blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert i entréen.

Parkering
* Borettslaget disponerer 120 nummererte parkeringsplasser. 92 av disse har ladestasjon. Styret fordeler parkeringsplassene etter venteliste. Ventetidene varierer, men ligger et sted mellom 6 og 12 måneder. Per dags dato (juni 2026) er parkeringsplasser uten ladestasjon kr 600,- og parkeringsplasser med ladestasjon kr 900,-. Styret kan justere prisene i forbindelse med budsjettmøter. For parkeringsplass med ladestasjon kommer det i tillegg:
Current abonnement (kr 75,- pr mnd.)
1,60kr per kWh. Current tar i tillegg 8 % av det fakturerte ladebeløpet.

Ladeanlegg
I 2025 ble 65 nye ladeplasser etablert, utført av Bluetec. Current er driftsansvarlig for ladeanlegget.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid: ny servant og blandebatteri koblet til vann-/avløpsanlegg Utført rørlegger, Proff Rørlegger AS År: 2024 Arbeid: elektrisk tilkobling til lys Utført av elektriker, Sagene Elektro År: 2024 Arbeid: montering av baderomsinnredning Utført av: egeninnsats År: 2024

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: Arbeid: Fornyet elektrisk anlegg og lagt til nye kurser, lagt opp nye stikkontakter, belysningspunkter og demontere gamle jordfeilsvarsler. Utført av: Sagene Elektro AS År: 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke blitt utført kontroll av andre enn elektrikere som har utført arbeid.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er blitt installert el-billadere i borettslaget. Borettslaget har informasjon om dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid: ny servant og blandebatteri koblet til vann-/avløpsanlegg

Utført av: Proff
Rørlegger AS År: 2024 Arbeid: flytting av kjøkken innebar stenging av vann og avløp i gammelt kjøkken, kobling til vann og avløp
for nytt kjøkken, installering av varmtvannsbereder, Utført av: Rørentreprenøren AS År: 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Enkeltsituasjoner med dårlig trekk ved bruk av ildsted, men ikke vedvarende problem.

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: Det har vært tegn til fuktige flekker på gulvet i kjellerboden og borettslaget fellesarealer. Ikke vått, men sannsynlig kondens der kald betong møter varm luft med høy luftfuktighet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Kursnummer 5 i det elektriske anlegget, kjøkken og oppvaskmaskin, har mange stikkontakter. Ved bruk av utstyr som krever mye strøm kan kursen overbelastes når oppvaskmaskinen er på samtidig.

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?
Salgsoppgaver, takstrapport, tilstandsrapport fra kjøp/salg i 2021.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgiftene økte 3,5% i 2026. Ifølge årsprotokollen ligger det ingen større planer som vil medføre økte fellesutgifter annet enn ordinære justeringer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er en pågående diskusjon om muligheter for utbygging av loft for de øverste leilighetene i borettslaget.

Samsvarserklæring: Det foreligger iht. tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Grunn og fundamenter, generelt: Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Yttervegger: Blokk i mur/ betong med teglsteinsfasade fra byggeår.
Takkonstruksjon: Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
Trapper: Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene
Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 2015.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Pipe og ildsted
REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/ kjøkkenløsning. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.
Iht. forskrifter: Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Krakelering/ riss i flisfuger i dusjen. Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper (kjøkken, stue, soverom)
- Panelovner
- Stellebord
- Takskinne til gardiner

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

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

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

Oppvarming
Vedfyring i stuen
Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 745 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 332,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, nedbetaling av gjeld, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, vedlikehold og drift av uteområder (herunder sommer- og vinterdrift med blant annet gressklipping og snørydding) og felles

byggforsikring.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, alarm, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 637 264,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 549 055,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Søndre Åsen Borettslag består av 240 andelsleiligheter og ligger i bydel Sagene i Oslo. Borettslaget er tilknyttet OBOS og har sikringsordning som garanterer for innbetaling av felleskostnader.

Borettslaget har et hyggelig bomiljø med pent opparbeidede fellesområder med gressplener, trær og beplantning. Uteområdene benyttes av beboerne til opphold og rekreasjon.

For beboerne finnes blant annet:
- Fellesvaskeri
- Sykkelbod og sykkelskur
- Felleslokale som kan leies til arrangementer
- Grønne fellesområder med sitteplasser

Det er tillatt med dyrehold etter borettslagets regler.

Borettslaget har gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere årene, blant annet:
2023–2024: Rørfornying av bunnledninger
2023: Oppgradering av uteområder med beplantning
2022: Rens av ventiler og ventilasjonskanaler
2021: Etablering av to sykkelskur
2020: Oppgradering av el-anlegg og etablering av ladeinfrastruktur for elbil
2019: Oppgradering til LED-belysning i oppgangene
2016: Rehabilitering av fasader og balkonger

Vedlikehold og sikkerhet
- Etablering av felles brannvarslingsanlegg: Det er installert et heldekkende, felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget. Dette er et betydelig løft for brannsikkerheten og sikrer at alle seksjoner er dekket av et moderne
og samordnet system.
- Ledelys: Ledelys i kjellerene er etablert for å bedre sikkerheten og vise vei til rømningsveiene ved en brann eller strømbrudd, særlig i mørke perioder av året.
- Vedlikeholdsplan: Styret har videreført og oppdatert vedlikeholdsplanen for å sikre at nødvendige oppgraderinger og reparasjoner blir prioritert og gjennomført i tide.
- Kontroll av lekeplass: Lekeplassen er inspisert jevnlig og eventuelle feil og mangler er utbedret for å sikre trygg bruk for beboerne.
- Brannkontroll i leiligheter: Kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter, inkludert røykvarslere og brannslukningsutstyr, er gjennomført.

Nye tiltak i perioden
- Ladeplasser for elbil: Det er etablert et nytt ladeanlegg for elbil i borettslagets parkeringsanlegg. I forbindelse med etableringen måtte flere av de eldre tavlerommene utbedres, da sikringer ikke fungerte som de skulle. Elvia måtte koble ut strømmen i trafoen for å kunne gjennomføre utbedringen på en trygg måte. Tavlerommene er av eldre forfatning, og styret planlegger å utbedre disse systematisk i årene som kommer.
- Utemøbler: Nye, robuste utemøbler er anskaffet og plassert i uteområdene, noe som bidrar til et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.
- Nytt internett: Borettslaget har fått etablert ny internettløsning for beboerne.

Fremtidsplaner
For den kommende perioden har styret planlagt flere tiltak for å videreutvikle borettslaget og forbedre bomiljøet:
- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Vurdere oppgraderinger rundt sykkelparkeringsfasilitetene for å tilrettelegge for sykling som transportmiddel.
- Fortsette utviklingen av uteområdene for å skape et enda triveligere og mer funksjonelt bomiljø.
- Legge til rette for ytterligere sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Sikre god oppfølging av brannvarslingsanlegget og øvrig sikkerhetsutstyr.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. 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 274 685,-pr. 10.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11408442 9
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 196 408,00
Innfrielsesdato: 01.07.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987229198
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 61 557 621,00
Innfrielsesdato: 30.12.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11408442 9
Restsaldo: 17 534,70
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987229198
Restsaldo: 257 150,76
Kapitalkostnader: 1 631,62
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 517,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 386 593,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 006 091,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad 2 ganger i året. Legges opp til alternative oppgaver om man ikke kan delta på selve dagen.

Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og loftsboder besørges av den enkelte beboer, mens rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1436971

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt boligområde med kort gangavstand til handlegater, kaféer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig. Her vil du bo skjermet, rolig og tilbaketrukket i grønne omgivelser helt uten gjennomfartstrafikk.

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

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovdalen, som ligger rett ved, er det gode akemuligheter på vinterstid. På vinteren setter kommunen opp rails (for ski/snowboard) midt i Torshovdalen. Det er også skatepark og lekeplass nederst i dalen. I Torshovparken er det også mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleyballbane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Det er også fotballbaner, frisbeegolfbane og akebakke i Muselunden.

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

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Nordpolen barneskole, som ble renovert i 2012. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals og OsloMet.

Det tar 20 minutter å gå til Grünerløkka, og fem minutter til Åpent Bakeri på Torshov hvor vi pleier å gå i helgene for å kjøpe ferskt brød til frokost. Det å bo så nærme Torshovdalen har vært helt supert. Det er grønt, åpent og svalt. Borettslaget har hagelag, mange som stiller opp på dugnad, juletrefester, og insj. til å se fotball-VM i felleslokalet. Flere småbarnsfamilier, og generelt etablerte folk som vi har godt inntrykk av. Oppgangen vår er veldig hyggelig - vi pleier å slå av en prat når vi møter på naboene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest fra 2003 på rehabilitering av bad.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk avviker fra disse. Kjøkkenet er flyttet til et rom som opprinnelig var godkjent som soverom, mens det opprinnelige kjøkkenet i dag benyttes som soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2937. 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 plansak i området:
RV 4 Årvoll skole til Sinsen. Gang- og sykkelvei.
Saksnummer: 201904064
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saksnummer: 202212601.

Pågående byggesaker:
Hans Nielsen Hauges gate 31-33 og Edvard Griegs allé 1-

3 - installasjon av brannvarslingsanlegg. Saksnummer: 202512576
Hans Nielsen Hauges gate 29 C - bruksendring, ombygging og etablering av parkeringsplasser. Saksnummer: 202508430
Kyrre Grepps gate 20 - bruksendring av bodarealer i kjeller til bolig. Saksnummer: 202606853

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/224/249:
10.03.1954 - Dokumentnr: 403965 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 79 bnr 37

16.07.1986 - Dokumentnr: 43071 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1950 - Dokumentnr: 414677 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

15.10.1953 - Dokumentnr: 919947 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 79 BNR 42
Overført fra gnr 79 bnr 41

26.01.1956 - Dokumentnr: 918160 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 79 BNR 37, 38 OG 41 SAMT GNR 80 BNR 2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1198 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:376
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. juli 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Roveruds gate 15

Nabolaget Åsen - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min 🚶 1.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.2 km

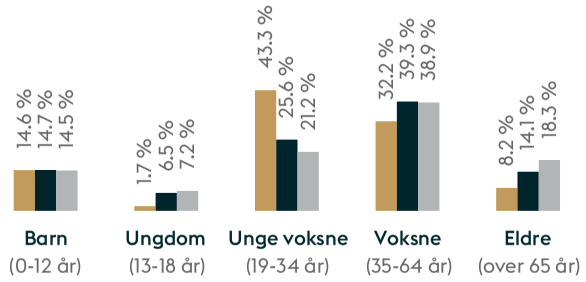
Offentlig transport

Haarklous plass	Linje 30	3 min 🚶 0.2 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	6 min 🚶 0.5 km
Sinsen	Linje 4, 5	7 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚶 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 3.9 km

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år)	45 barn	3 min 🚶 0.3 km
Ragnas Hage (0-6 år)	123 barn	3 min 🚶 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	24 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Haarklous plass	3 min
Torshovdalen	9 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Roveruds gate 15, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 249
Andelsnummer 220

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26314 **Eiendomsverdi ref nr:** ZY2445

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Jonas Johansson Dahlén

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 220 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

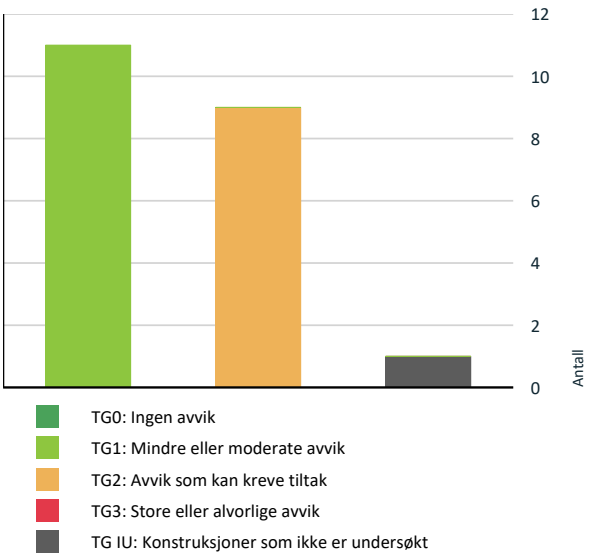
Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppgradering av badet -Ny baderomsinnredning fra IKEA -V/A-kobling: Servant- og blandebatteri – Proff Rørlegger AS -Lys – Sagene Elektro
2023	Modernisering	Oppgradering av gangen -Overflatebehandling og maling av vegger – Renovering Muzdeka -Spiler i taket - Renovering Muzdeka
2022	Modernisering	Oppgradering av soverom -Flytte vegg -Nytt gulv -Overflatebehandling og maling av vegger og tak – Trans-ren v/Andy Mofor -Nye garderobe – kjøpt og montert av Kvik Storo -Nye stikkontakter og lamper – Sagene Elektro
2021	Modernisering	Totalrenovering: -Ny planløsning med flytting av kjøkken -Nytt gulv, inkl. gangen – egen regi -Overflatebehandling og maling av vegger og tak stue og kjøkken – egen regi -Oppgradering av det elektriske anlegget – Sagene Elektro Nytt kjøkken fra Epoq: -Plombering av gammelt kjøkken – Rørentreprenøren AS -Montering av nytt kjøkken – egen regi -Nye elektriske kurser – Sagene Elektro -Vann og avløp – Rørentreprenøren AS

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Blokk i mur/ betong med teglsteinsfasade fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2015. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 3,4 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater og spiler i entré.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

2014: Oppgradering av piper. Det ble avsluttet innvendig rehabilitering av alle fyringspiper og alle fyringstopper er blitt byttet ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 grunnet synligheten på pipevangene.
Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Krakelering/ riss i flisfuger i dusjen. Hull i fliser/ fuger etter tidligere innredning.

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Krakelert fug i dusjen skyldes oftest at fugemassen er eldre og har begynt å tørke ut, men det kan også indikere fuktskader bak flisene spesielt hvis sprekkene oppstår på vegger. Årsaken kan også være feil type fugemasse eller fuktighet som har trengt inn. Du kan prøve å rengjøre fugen med et egnet middel som natronpasta eller en fugeimpregnering for å beskytte den, men hvis skaden er alvorlig bør du vurdere å fuge på nytt.

Konsekvens eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesialrensemidler for å fjerne flekker.







4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.

Konsekvens ved eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesielle rensemidler for å fjerne flekker.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel i sluk har løsnet fra slukristen.
Synlig membran i sluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.
Litt merke på en skuff på kjøkken.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.







4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

Stoppekran over himling på bad.

Vurdering av avvik:

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/ kjøkkenløsning.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert over oppvaskmaskinen i entré.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i entré.
Det er montert waterguard ved maskinen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Noe bruk av ikke jordede kontakter.

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.
   2021: Oppgradering av det elektriske anlegget – Sagene Elektro.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   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.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.









FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.





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 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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	68			68	3
Loft		6		6	
Kjeller		12		12	
SUM	**68**	**18**			**3**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 10 m² og 1,95 m².
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 12 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på ca 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Eivor Jerpåsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	249		0	21295.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Roveruds gate 15

Hjemmelshaver
Søndre Åsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG	948335050	H0402	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Jerpåsen Eivor, Le Khan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
220

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet i rolig, avskjermet og svært barnevennlig område inntil Torshovdalen, i meget populært og veldrevet borettslag. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til en rekke offentlige kommunikasjonstilbud: T- banestasjon på Sinsen og to flybussholdeplasser kun 5 minutters gange fra leiligheten. Trikk i Vogts gate, tog fra Grefsen stasjon og bussholdeplass i Nordkappgata. Det går trikk også fra Muselunden, buss til Storo og Nydalen rett utenfor døra (Torshovtoppen) og busser i Trondheimsveien ved Sinsen T. Mange barnehager og Nordpolen barneskole i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Offentlig/kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig/kommunalt anlegg.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, to soverom. kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod på loft og to i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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 ren 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.

• 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/ZY2445

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khan Le	9578-5999-4-1602830	2026-07-01 19:49:21
Eivor Jerpåsen	9578-5999-4-1594149	2026-07-06 18:55:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0330/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Roveruds gate 15, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Eivor Jerpåsen, Khan Le

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1311649-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid: ny servant og blandebatteri koblet til vann-/avløpsanlegg Utført rørlegger, Proff Rørlegger AS År: 2024 Arbeid: elektrisk tilkobling til lys Utført av elektriker, Sagene Elektro År: 2024 Arbeid: montering av baderomsinnredning Utført av: egeninnsats År: 2024

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har informasjon om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har informasjon om dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid: Fornyet elektrisk anlegg og lagt til nye kurser, lagt opp nye stikkontakter, belysningspunkter og demontere gamle jordfeilsvarsler. Utført av: Sagene Elektro AS År: 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke blitt utført kontroll av andre enn elektrikere som har utført arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er blitt installert el-billadere i borettslaget. Borettslaget har informasjon om dette.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid: ny servant og blandebatteri koblet til vann-/avløpsanlegg Utført av: Proff Rørlegger AS År: 2024 Arbeid: flytting av kjøkken innebar stenging av vann og avløp i gammelt kjøkken, kobling til vann og avløp for nytt kjøkken, installering av varmtvannsbereder, Utført av: Rørentreprenøren AS År: 2021

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har informasjon om dette.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Enkeltsituasjoner med dårlig trekk ved bruk av ildsted, men ikke vedvarende problem.

---

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: Det har vært tegn til fuktige flekker på gulvet i kjellerboden og borettslaget fellesarealer. Ikke vått, men sannsynlig kondens der kald betong møter varm luft med høy luftfuktighet,

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kursnummer 5 i det elektriske anlegget, kjøkken og oppvaskmaskin, har mange stikkontakter. Ved bruk av utstyr som krever mye strøm kan kursen overbelastes når oppvaskmaskinen er på samtidig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaver, takstrapport, tilstandsrapport fra kjøp/salg i 2021.

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

Nei

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

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: Fellesutgiftene økte 3,5% i 2026. Ifølge årsprotokollen ligger det ingen større planer som vil medføre økte fellesutgifter annet enn ordinære justeringer

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en pågående diskusjon om muligheter for utbygging av loft for de øverste leilighetene i borettslaget.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0330/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eivor Jerpåsen	**2026-07-06**	**Khan Le**	**2026-07-01**

Identifikasjon

Eivor Jerpåsen

Identifikasjon

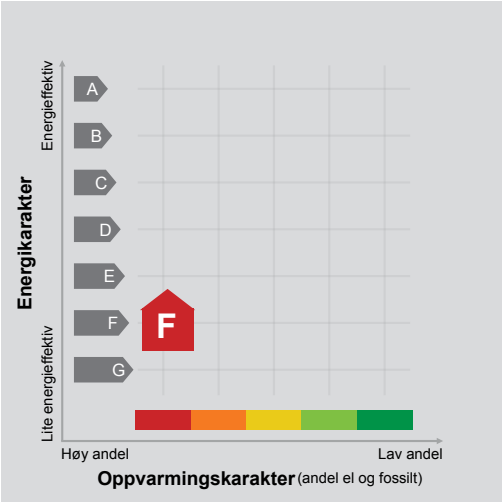
Khan Le

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Roveruds gate 15
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552475
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-211137
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 44
SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/44

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomitee
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene
10. Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget
11. Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31
12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting
13. Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget
14. Stikkontakt i bod

15. Oppgradering av området mot Torshovdalen

16. Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Steffen Hegg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økonomi 2025 – oppsummering for årsmøtet

Borettslaget leverer et solid økonomisk resultat for 2025, med et overskudd på kr 2 386 593. Dette er en markant forbedring fra 2024, da vi gikk i underskudd med kr 205 580. Snuoperasjonen skyldes primært høyere inntekter og et noe lavere kostnadsnivå enn foregående år.

Inntekter

De samlede driftsinntektene endte på kr 16,1 mill. Det aller meste – kr 15,5 mill. – kommer fra felleskostnadene som beboerne betaler hver måned. I tillegg bidro ladeinntekter fra elbil med kr 80 933, og under andre inntekter finner vi blant annet et tilskudd fra Klimaetaten på kr 518 500 til ladeanlegget, utleieinntekter på kr 101 560 og salg av gamle driftsmidler på kr 201 000.

Utgifter

De samlede driftskostnadene ble kr 10,1 mill. Den største enkeltposten er kommunale avgifter – vann, renovasjon og feiing – som alene utgjorde kr 3,6 mill. Drift og vedlikehold av bygninger og uteområder kostet kr 2,1 mill., og inkluderte blant annet det nye ladeanlegget. Bruttokostnaden for ladeanlegget var kr 1,28 mill., men etter tilskuddet fra Klimaetaten ble nettoutgiften kr 765 588. TV og internett utgjorde kr 1,0 mill., og forsikringer kr 0,9 mill.

Lån, avdrag og finanskostnader

Borettslaget har to langsiktige lån – ett i Husbanken med 4,07 % rente og ett i Handelsbanken med 5,00 % rente. Samlet lånesaldo er kr 67,9 mill., noe som er normalt for et borettslag av vår størrelse. Rentekostnadene i 2025 utgjorde kr 3,6 mill. I tillegg betalte vi kr 1,95 mill. i avdrag på lånene. Avdragene synes ikke i resultatregnskapet som en kostnad, men de trekker likevel på borettslagets likviditet – enkelt forklart betyr det at selv om vi går i regnskapsmessig pluss, kan vi likevel ha mindre penger tilgjengelig ved årets slutt.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 % den 7. mai 2026, til 4,25 %. For borettslaget betyr en slik økning en merutgift på ca. kr 170 000 per år – eller omtrent kr 59 mer per seksjon per måned. Det spekuleres i markedet om enda en heving kan komme i juni, avhengig av prisutviklingen fremover. Styret følger dette tett og vil vurdere konsekvensene for felleskostnadene dersom rentene fortsetter opp.

Likviditet – pengene på bok

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 2 317 795 i disponible midler – det vil si penger vi fritt kan disponere. Dette er noe lavere enn ved inngangen til året (kr 2 576 285), men fortsatt på et forsvarlig nivå. Reduksjonen skyldes i hovedsak avdrag på lånene og investeringene som er gjennomført, særlig ladeanlegget.

Utsikter for 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt positiv utvikling, med et forventet overskudd på kr 3 mill. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til dette bildet. Renteøkningene vil påvirke finanskostnadene direkte, og vi må også forvente prisvekst på en rekke av borettslagets øvrige tjenester og avtaler, herunder forsikringer, kommunale avgifter og driftsavtaler. Styret vil følge utviklingen løpende.

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 44 Søndre Åsen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

Roller og kandidater

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

- Pernille Toppen Dahl

  Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.
  Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne

omgivelser.
Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.
Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

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

- BRAGE LYSE

  Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»
- STIG OVE GRAVDAL

  Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

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

- SIMEN PLASSGÅRD RØE

  Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»
- THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

  Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre

økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

Vedlegg

1. Innstilling-fra-valgkomiteen-GF SAḂ 2026.pdf

Sak 7

Valg av valgkomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Reitan Jacobsen

Forslag til vedtak

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Pernille Toppen Dahl

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

- Mohammad M. Izadi

Vedlegg

1. Innstilling-fra-valgkomiteen-GF SAḂ 2026.pdf

Sak 9

Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mener at den innledende teksten i husordensreglene vedrørende dyrehold i borettslaget er uklar og fungerer dårlig i praksis. Teksten har i flere tilfeller ført til misforståelse og konflikt mellom naboer og stilt styret i en vanskelig situasjon. For å tydeliggjøre reglene og få bedre samsvar med gjeldende praksis, ønsker styret å endre den innledende, unummerert delen under punkt "7. Dyrehold" i Husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret ønsker å klargjøre dagens regelverk og er positive til saken.

Forslag til vedtak

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres til følgende:- "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring. Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

Sak 10

Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i fjor vedtok å sette opp skilt i borettslaget med informasjon om at lufting av hunder på plenene ikke tillates. I løpet av det siste året har styret erfart at andelseiere tolker vedtaket ulikt, særlig når det gjelder om teksten på skiltene også gjelder hunder eid av andelseiere. Noen oppfatter at informasjonen på skiltene kun retter seg mot personer som ikke er andelseiere, mens andre mener at informasjonen gjelder alle, også andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen avklare hvorvidt informasjonen som til enhver tid står på skiltene om lufting av hunder, skal gjelde likt for alle – herunder andelseiere av Søndre Åsen borettslag – eller om informasjonen

kun skal gjelde personer som ikke er andelseiere. Videre ber styret at avklaringen som vedtas føyes til husordensreglene under punkt 7.5.

Styrets innstilling

Styret er verken for eller mot saken, men ønsker en klargjøring.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget
- Mot Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

2. Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.

Sak 11

Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fremmet av: Roger Arntzen og Sara Reitan Jacobsen (andel 238) og Elias Reitan Arntzen, Ida Reitan Arntzen og Isak Reitan Arntzen (andel 239).

Med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om sammenslåing av andeler (sak 13), søker vi med dette generalforsamlingen om å kunne slå sammen ovennevnte andeler til én juridisk andel. Bakgrunnen er at vi og våre barn eier hver vår andel, men benytter begge til felles boligformål (primærbolig). En juridisk sammenslåing vil for oss som familie med tre barn - to under 18 år - forenkle innrapportering til offentlige myndigheter (Skatteetaten, Folkeregisteret, Statens Lånekasse, etc.). Sammenslåingen innebærer ingen endringer i bygningsmasse eller i felleskostnader. Den juridiske sammenslåingen registreres av Statens Kartverk etter søknad fra oss, med bakgrunn i godkjenning fra generalforsamlingen.

Kilder: Lov om borettslag §3-2 (4) - Endring av talet på andelar: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2 og Statens Kartverk: https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag/samanslaing-av-burettslagsandelar

Styrets innstilling

Styret er negativ til forslaget.

Begrunnelse

En reduksjon fra 240 til 239 andeler medfører betydelige administrative konsekvenser: fordelingsnøkkelen for felleskostnader må rekalkuleres, og antall abonnementer borettslaget forvalter (internett, brann) må justeres. Dette medfører også omfattende administrativt arbeid mot OBOS.

Styret vil særlig påpeke at søkernes eget forslag til vedtak åpner for at sammenslåingen kan reverseres ved et eventuelt salg – uten at borettslaget involveres. Dette innebærer at borettslaget kan bli stilt overfor gjentatte administrative prosesser hver gang andelen skifter eier. Borettslagets OBOS-rådgiver stiller seg også negativ til saken.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot**.

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.

Sak 12

Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Forslag fremmet av:
Monica Wegling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtaket fra Generalforsamlingen 2025 om skilting vedr hundelufting har fått en utforming som ikke er i henhold til vedtakets intensjon, samt bryter med borettslagets regelverk. Jeg foreslår derfor endring av skiltene mht formidling av budskapet, utforming og plassering. Da nåværende skilting bryter med borettslagets husordensregler (se pkt 4) tar jeg utgangspunkt i at skiltingen kun skal gjelde problematikk knyttet til å plukke opp etter hunden, og ikke et totalforbud mot hunder på fellesområdene.

Begrunnelse for forslaget

1. Nåværende skilting bryter med intensjonen i vedtaket. De innsendte forslagene til Generalforsamlingen 2025 ønsket besøkende velkommen og oppfordret hundeeiere til å ta opp etter hundene. Begrunnelsen var at området skulle være hyggelig for alle. Nåværende skilt forbyr hunder i sin alminnelighet og begrunner forbudet med at området er privat. Da skiltene også henvender seg til beboere, er det ikke bare eventuelle besøkende som ikke er velkomne, men også vi som bor her med hund. Dette er motsatt av intensjonen om at besøkende skulle være velkomne og at området skal være hyggelig for alle.

2. Skiltingens sosiale og helsemessige konsekvenser. Det er godt dokumentert at forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan ha negative følger for relasjoner, bomiljø, kultur innad i borettslaget, samt for den enkeltes psykiske helse. Det er også dokumentert at vennlig og imøtekommende ordlyd har en positiv effekt, samtidig som det øker sjansen for at reglene blir fulgt. Det har allerede oppstått hendelser der beboere med hund er blitt vist vekk fra fellesområder av andre beboere, da med begrunnelse i de

oppsatte skiltene. Dette er ikke i tråd med det verdisett borettslaget ønsker å representere, ei heller med det opprinnelige forslaget.

3. Konsekvenser for borettslagets omdømme. En rekke beboere uttrykker bekymring for at borettslaget skal fremstå fiendtlig og at vårt omdømme svekkes. Enkelte frykter verdireduksjon av leilighetene da folk flest ønsker å bo i vennlige omgivelser.

4. Nåværende skilting er brudd på borettslagets egne husordensregler. Husordensreglene gjør det klart at hundehold er tillatt, og i hht gjeldende lovverk innebærer hundehold at hunden skal kunne bevege seg utendørs til lufting og sosial omgang med eieren. Et forbud slik de oppsatte skiltene formidler, krever derfor endringer i husordensreglene vedr tillatelse til hundehold og må fremmes som egen sak. Jeg vil påpeke at et forbud som kun gjelder forbipasserende vil være urealistisk å håndheve da man i så fall må vite hvilken hund som tilhører beboer og hvem som ikke gjør det. Dette vil igjen føre til mistenkeliggjøring av naboer og vil, som nåværende skilting, bryte med borettslagets intensjon om at samtlige beboere skal trives og kunne benytte grøntområder til rekreasjon.

Vedlegg 1. Utfyllende begrunnelse for forslaget

Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag

Vedlegg 3: Forslag til alternativ for nåværende skilting

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Begrunnelse

Styret er ikke enig med forslagstiller om at dagens utforming bryter med borettslagets regelverk. Skiltene er ikke i strid med at hundehold er tillatt, ei heller hindrer skiltene at hundene beveger seg utendørs og luftes og har sosial omgang med eieren. Til sammenlikning står det i husordensreglene at «Fotballsparking er forbudt på borettslagets område». Det betyr eksempelvis ikke at barn ikke er tillatt i borettslaget, ei heller er bestemmelsen til hinder for sosial omgang mellom barn.

Styret er heller ikke enig i fremstillingen om at skiltene betyr et totalforbud mot hunder på fellesområdet. Skiltene ber hundeeiere om ikke å lufte hunden på området. Å ferdes til og fra og gå gjennom borettslaget med hund er tillatt.

Styret er dessuten ikke enig i at skiltingen bryter med intensjonen i generalforsamlingens vedtak i fjor. Forslaget, som ble fremmet av andelseier Marit Roland og vedtatt, var slik:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.»

Styrets alternativ til tekst på skiltene fikk klart flertall. Forslagsstiller har så langt ikke protestert på styrets gjennomføring av forslaget.

Samtidig har styret full forståelse for at skiltingen kan virke belastende for hundeeiere i borettslaget. Styret har også forståelse for at skiltene kan oppfattes som totalforbud mot hunder på borettslagets fellesområder. Siden Rolands forslag ikke var tilstrekkelig detaljert, forstår styret dessuten at vedtaket kan oppfattes ulikt

blant andelseierne. Styret fremmer derfor en egen sak vedrørende sistnevnte på årets generalforsamling i håp om en oppklaring.

I foreliggende sak ønsker styret at generalforsamlingen bestemmer hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Styret er imidlertid imot å montere skilt på husveggene, især husvegger tilhørende blokker i borettslaget som er på Byantikvarens gule liste. Styret kan strengt tatt ikke gjennomføre denne delen av forslaget, selv om forslaget blir vedtatt.

Videre mener styret at montering av skilt på husveggene ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med forslagsstillers hensikt om å plassere skilt på kjente problemområder. Problemområdene er ikke tydelig definert i forslaget. Styret blir dermed nødt til å definere problemområdene i ettertid, og dermed også plassering av skiltene.

Det er usannsynlig at salg av nåværende skilt og innkjøp og montering av nye skilt vil resultere i overskudd. Om styret kaster skiltene, slik det gis mandat til i forslaget, vil borettslaget heller ikke sitte igjen med noe overskudd. Forslagstillers ønske om økt beplantning blir dermed ikke aktuelt, men om det mot formodning blir aktuelt, blir styret nødt til å bestemme beplantningens type og plassering i borettslaget siden forslagsstiller ikke spesifiserer disse momentene i forslaget sitt.

Forslagstiller nevner heller ikke noe om de økonomiske rammene ved forslaget. Basert på fjorårets erfaring mener styret at borettslaget bør ta høyde for at utskifting og flytting av skiltene kan beløpe seg til inntil 30 000 kroner.

Forslag til vedtak

Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming: Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

Vedlegg

5. Vedlegg 1 Utfyllende begrunnelse for endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting.pdf

6. Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag.pdf

7. 17751de3-5548-4dbd-95fb-f6d7a66dbf8b.png

Sak 13

Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

Forslag fremmet av:
Vladislav Jensen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Borettslaget hadde en kampanje i 2016 der det var frivillig om bytte ut gamle vinduer. Flere beboere på den tiden valgte ikke å benytte av tilbudet.

Grov opptelling i borettslaget at ca 91 leiligheter har gamle vinduer fra 80-tallet eller eldre som har passert sin levetid. Flere vinduer i fellesarealene er heller ikke byttet f.eks vaskerom, bod osv. Dette bidrar til økte strømutgifter både for sameiet og leilighetene.

Det koster ca. 100 000kr per leilighet for kun vinduer og 25-50000kr for arbeidet ved å gjøre dette individuelt. Ved å bestille kollektivt eller via en entreprenør direkte fra produsenten kan man redusere prisen med 15-20% per vindu.

Man kan heller ikke få støtte fra Klima og energi etaten i Oslo ettersom ordningen kan kun søkes som et borettslag.

Ordningen dekker 20% av kostnadene for å skifte vinduer og opptil 2 mill kr.

Kravet for støtte er at vinduene skal ha en U-verdi lik er mindre 1.0, noe som dagens spesifikasjon ikke holder.

Dagens krav/spesifikasjon for vinduer fra Nordan er utdatert og ikke tilfredsstiller minimum TEK10 fra kommunen. Denne bør da oppdateres til trippel glasserte vinduer med U-verdi 1.0. Da spesifikasjonen oppdateres bør den også tillate kjøp fra andre produsenter så lenge fysiske mål, farge og monterte komponenter som lufteventil, vridere er likt.

Andre leverandører som f.eks Viking-vindu kan levere slike vinduer til bedre pris og kvalitet enn Nordan.

Deltagelse i kampanjen bør være frivillig og de som har skiftet ut vinduer i 2014 blir ikke belastet. Kostnaden for installasjon deles mellom leilighetene som deltar. Kostnaden av vinduene og balkondører blir belastet individuelt ettersom antall og type vil variere mellom blokkene.

Oppdatering:

Det er 66 leiligheter som har nå meldt inn sin interesse. Databladet er oppdatert til 3. lags og godkjent av Byantikvaren. Plan og Byggningsetaten har vurdert i 2014 at utskifting av vinduer ikke var søknadspliktig. I telefonsamtalen med PBE så behøver vi ikke å søke ettersom en utallelse fra Byantikvaren er innhentet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen **ikke** godkjenner **Forslag 1** slik det foreligger.

Begrunnelse

Styret er positive til tiltaket og anerkjenner det betydelige arbeidet som er lagt ned i forslaget. Styret ønsker å bidra til at beboere som ikke deltok i tidligere utskiftninger får mulighet til å skifte vinduer, og ser verdien av å samle bestillinger for å oppnå kvantumsrabatt og støtte fra Klima- og miljøetaten.

Styret kan imidlertid ikke støtte finansieringsmodellen med OBOS IN-ordning. Dette frarådes også av borettslagets OBOS-rådgiver.

Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell:

- Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne
- Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet
- Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes

Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget
- Mot Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. -Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

2. Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Vedlegg

8. Interesseskjema - Bytte av vinduer(1-67).xlsx

9. NY Spesifikasjonvinduer balkong_EGA,RG, HNHG-3.pdf .pdf

Sak 14

Stikkontakt i bod

Forslag fremmet av:
Espen Faye Rode Skarholt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å etablere stikkontakter i kjellerbod slik at man kan ha fryser i boden. Etter at det er kommet felles brannvarslingsanlegg så er det ikke noen grunn til at hver seksjonseier kan få lagt strøm fra sitt sikringsskap ned i kjellerbod hvis ønskelig. Man kan bruke den gamle søppelsjakten som kabelgang. Hvis man løser det på denne måten vil det være opp til hver enkelt beboer å finansiere det, samt betale strømutgifter. Dermed vil det være rettferdig for alle, enten man velger å opprette en stikkontakt eller ei.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke etablering av stikkontakter i kjellerboder.

Begrunnelse

Styret er positive til å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av stikkontakter i boder. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Forslag til vedtak
Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.

Sak 15

Oppgradering av området mot Torshovdalen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Området mot Torshovdalen er gjengrodd, fremstår uhelhetlig, og nettinggjerdet er modent for utskifting. Styret ønsker en oppgradering som gir bedre skjerming, tydeligere avgrensning og et grønnere fellesområde.

En rådgivende avstemning på Vibbo viste at mange ønsker oppgradering, men at meningene er delte om løsning. Styret legger derfor frem to alternativer:

Forslag 1 – Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

Forslag 2 – Hekk kombinert med gjerde og porter Hekk på deler av strekningen, nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Økonomisk ramme: 300 000–500 000 kroner, finansiert over driftsbudsjettet. Endelig utforming fastsettes av styret. Planlagt gjennomføring: høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av området mot Torshovdalen
- Mot Oppgradering av området mot Torshovdalen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

2. Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Vedlegg

10. Utfyllende info om oppgradering av uteområder langs Torshovdalen.pdf

---

Sak 16

Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Forslag fremmet av:
Lene Hollekve

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Det å få frigjort litt plass i leiligheten, betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener og håper jeg vi kan åpne opp for dette tiltaket. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmvannsbereder tilbake til leiligheten, på kort varsel, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål. Tiltaket får ingen negative konsekvenser eller kostnader, for andre andelseiere, eller borslaget sine fellesområder. Tvert om så er dette en bedre løsning, med varmvannsbereder plassert så lavt som mulig, ved en eventuell lekkasje.

Styrets innstilling

Styret er negative til forslaget på nåværende tidspunkt og ønsker å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av elektriske installasjoner. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Styret ser saken i sammenheng med sak 13

Forslaget er også i strid med gjeldende husordensregler. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvilke bestemmelser som må endres, og har heller ikke fremmet forslag til ny ordlyd. For at forslaget skal kunne gjennomføres, må generalforsamlingen først vedta å endre relevante husordensregler. Styret har ikke mandat til å endre husordensreglene.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Styrets årsrapport

Årsrapport Borettslaget 2025/2026 Styrets årsberetning for perioden 2025–2026

Innledning

Dette er styrets årsrapport for borettslaget for perioden 2025/2026. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, gjennomførte tiltak, økonomisk forvaltning og planer for kommende periode. Styret har i perioden hatt fokus på tre hovedområder: økonomi og budsjettstyring, vedlikehold og sikkerhet samt fellesskap og sosiale tiltak. Vi er stolte av å ha gjennomført flere av de planlagte tiltakene fra forrige periode, og ser frem til å videreføre det gode arbeidet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført en rekke tiltak for å sikre god drift, vedlikehold og sikkerhet i borettslaget.

Vedlikehold og sikkerhet

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg: Det er installert et heldekkende, felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget. Dette er et betydelig løft for brannsikkerheten og sikrer at alle seksjoner er dekket av et moderne og samordnet system.
- Ledelys: Ledelys i kjellerene er etablert for å bedre sikkerheten og vise vei til rømningsveiene ved en brann eller strømbrudd, særlig i mørke perioder av året.
- Vedlikeholdsplan: Styret har videreført og oppdatert vedlikeholdsplanen for å sikre at nødvendige oppgraderinger og reparasjoner blir prioritert og gjennomført i tide.
- Kontroll av lekeplass: Lekeplassen er inspisert jevnlig og eventuelle feil og mangler er utbedret for å sikre trygg bruk for beboerne.
- Brannkontroll i leiligheter: Kontroll av brannsikringsutstyr i alle leiligheter, inkludert røykvarslere og brannslukningsutstyr, er gjennomført.

Drift og forvaltning

- Daglig drift: Styret har koordinert vedlikeholdsarbeid, håndtert klager og fulgt opp serviceavtaler gjennom hele perioden.
- Utleie av boder og parkeringsplasser: Administrasjon av utleieobjekter er videreført for å sikre en rettferdig fordeling og effektiv bruk av fellesarealer, samt skape ekstra inntekter til borettslaget.
- Oppfølging av vaktmester og mannskap: Jevnlig dialog er opprettholdt for å sikre at oppgaver som snørydding og vedlikehold utføres til avtalt tid og kvalitet. I perioden er det også anskaffet robotgressklippere, noe som reduserer driftskostnadene betydelig. Investeringen er beregnet å være tilbakebetalt innen fem år sammenlignet med tidligere klippekostnader.
- Håndtering av henvendelser via Vibbo: Styret har besvart spørsmål og innspill fra beboerne og videreformidlet feil og mangler til relevante aktører.

Nye tiltak i perioden

- Ladeplasser for elbil: Det er etablert et nytt ladeanlegg for elbil i borettslagets parkeringsanlegg. I forbindelse med etableringen måtte flere av de eldre tavlerommene utbedres, da sikringer ikke fungerte som de skulle. Elvia måtte koble ut strømmen i trafoen for å kunne gjennomføre utbedringen på en trygg måte. Tavlerommene er av eldre forfatning, og styret planlegger å utbedre disse systematisk i årene som kommer.
- Utemøbler: Nye, robuste utemøbler er anskaffet og plassert i uteområdene, noe som bidrar til et triveligere og mer funksjonelt bomiljø.

- Nytt internett: Borettslaget har fått etablert ny internettløsning for beboerne.

Fellesskap og sosiale tiltak

Styret har i perioden forsøkt å tilrettelegge for sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget. Gode naboforhold og et aktivt bomiljø er viktig for trivselen til alle beboerne, og vi har og vil prioritere uteområdene som samler folk på tvers av seksjonene.

Styret og styremøter

- Styremøter: Styret har avholdt månedlige styremøter for å diskutere pågående saker, ta beslutninger og sikre at oppgaver blir fulgt opp.
- Løpende kommunikasjon: Mellom styremøtene håndteres mindre avklaringer og diskusjoner i styrets Messenger-gruppe, noe som sikrer rask og effektiv saksbehandling.

Fremtidsplaner

For den kommende perioden har styret planlagt flere tiltak for å videreutvikle borettslaget og forbedre bomiljøet:

- Videreføre tiltak fra vedlikeholdsplan og brannteknisk rapport, samt gjennomføre planlagte oppgraderinger.
- Vurdere oppgraderinger rundt sykkelparkeringsfasilitetene for å tilrettelegge for sykling som transportmiddel.
- Fortsette utviklingen av uteområdene for å skape et enda triveligere og mer funksjonelt bomiljø.
- Legge til rette for ytterligere sosiale tiltak som styrker fellesskapet i borettslaget.
- Sikre god oppfølging av brannvarslingsanlegget og øvrig sikkerhetsutstyr.

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 576 285**	**5 127 933**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 386 593	-205 580
Tilbakeføring av avskrivning	14	82 326	116 000
Tilbakef. verdi av anl. middel ved salg	14	4	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-772 191	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 951 593	-2 457 014
Innsk. øremerk. bankkto		-3 629	-5 054
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-258 490**	**-2 551 648**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 317 795**	**2 576 285**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 680 940	3 750 322
Kortsiktig gjeld		-363 145	-1 174 037
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 317 795**	**2 576 285**

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 549 291	13 679 560	15 699 500	16 318 000
Vaskeri		0	0	60 000	60 000
Ladeinntekter elbil		80 933	56 361	100 000	150 000
Andre inntekter	3	459 600	104 863	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 089 824**	**13 840 784**	**15 899 500**	**16 568 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 259	-80 964	-54 000	-54 000
Styrehonorar	5	-399 000	-380 000	-380 000	-420 000
Avskrivninger	14	-82 326	-116 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-14 625	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-234 438	-225 420	-238 000	-248 710
Konsulenthonorar		-36 486	-73 355	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 095 078	-2 701 671	-1 290 000	-1 605 000
Forsikringer		-883 166	-796 846	-835 999	-936 319
Kommunale avgifter	8	-3 576 901	-3 288 891	-3 690 657	-3 861 960
Energi/fyring	9	-219 316	-223 668	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 016 431	-1 004 659	-1 037 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-1 526 553	-1 411 982	-1 242 500	-1 457 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 142 081**	**-10 318 081**	**-9 082 156**	**-9 647 909**
DRIFTSRESULTAT		**5 947 743**	**3 522 704**	**6 817 344**	**6 920 091**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 610	102 113	0	0
Finanskostnader	12	-3 638 761	-3 830 397	-3 914 000	-3 914 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 561 151**	**-3 728 284**	**-3 914 000**	**-3 914 000**
ÅRSRESULTAT		**2 386 593**	**-205 580**	**2 903 344**	**3 006 091**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-205 580		
Reduksjon udekket tap:		2 386 593	0		

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948335050, KLIENTNR. 44

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	937 632	247 771
Øremerkede bankinnskudd		153 540	189 172
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 197 152**	**15 542 924**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	85 898
Andre kortsiktige fordringer	15	528 202	7 510
Driftskonto OBOS-banken		818 225	559 424
Innestående i andre banker		172 047	171 447
Sparekonto OBOS-banken		1 162 466	2 926 042
SUM OMLØPSMIDLER		**2 680 940**	**3 750 322**
SUM EIENDELER		**18 878 092**	**19 293 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-50 421 977	-52 808 569
SUM EGENKAPITAL		**-50 397 977**	**-52 784 569**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	67 899 812	69 851 405
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	146 112	185 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 912 924**	**70 903 778**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 944	386 496
Skyldige offentlige avgifter		0	1 034
Påløpte renter		140 049	177 596
Påløpte avdrag		0	601 577
Annen kortsiktig gjeld	20	5 152	7 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		**363 145**	**1 174 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 878 092**	**19 293 245**

Pantstillelse	21	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2026
Styret i Søndre Åsen Borettslag

Steffen Hegg	Ingvill Eidsvåg	Stig Ove Gravdal
Mohammad Mehdi Izadi	Torstein Bremset	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 632 803
Parkering	912 600
Eiendomsskatt	3 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 549 291**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	114 859
Nettinnbetalinger	11 904
Nøkler	6 600
Refusjon av premiefondet for pensjon hos DNB	16 755
Retur av utlegg for kanselert leveranse av vaskemaskin	6 922
Utleie	101 560
Salgssum varige driftsmidler	201 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**459 600**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 259
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 259**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-399 000
SUM STYREHONORAR	**-399 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-450

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Blue Tec AS, ladeanlegg	-1 284 088
Tilskudd fra Klimaetaten for ladeanlegg	518 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-765 588**
Drift/vedlikehold bygninger	-73 610
Drift/vedlikehold elektro	-446 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-479 811
Drift/vedlikehold brannsikring	-263 840
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 075
Kostnader leiligheter, lokaler	-26 515
Kostnader dugnader	-17 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 095 078**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 930
Vann- og avløpsgebyr	-2 357 246
Feie- og tilsynsgebyr	-46 899
Renovasjonsgebyr	-1 168 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 576 901**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-219 316
SUM ENERGI / FYRING	**-219 316**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-131 407

Skadedyrarbeid	-14 105
Diverse utstyr	-21 435
Annet driftsmateriale	-13 988
Lyspærer og sikringer	-3 070
Vaktmestertjenester	-394 227
Renhold ved firmaer	-666 282
Snørydding	-144 633
Andre driftskostnader	-78 525
Kontor- og datarekvisita	-2 961
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-450
Andre kontorkostnader	-1 105
Kontingenter	-48 000
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 526 553**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 298
SUM FINANSINNTEKTER	**77 610**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-265 344
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 373 417
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 638 761**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	10 219 300
Oppskrevet 1972	2 361 525
Tilgang 2017 (balkongutvidelse)	330 000
SUM BYGNINGER	**12 910 825**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0

Høytrykksvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-18 498	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Flere robotgressklippere		
Tilgang 2025	219 691	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		219 691
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
Salg anleggsmiddel	-1	
		0
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-118 119	
Avskrevet i år	-29 529	
		147 649
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-140 043	
Avskrevet i år	-35 010	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-53 361	
Avskrevet i år	-17 787	
		17 787
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-89 924	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-84 674	
		1
Avfallsbrønn		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	
Avskrevet i år	0	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2025	552 500	
Avskrevet tidligere	0	

Avskrevet i år	0	
		552 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**937 632**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-82 326**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	5 152
Avsatt tilskudd fra Klimaetaten for ladeanlegg	518 500
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år	4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**528 202**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 898 051	
Nedbetalt i år	618 742	
		-5 483 207
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 250 544	
Nedbetalt i år	1 332 851	
		-62 416 605
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-67 899 812**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-867 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-137 412
Andre innskudd	-8 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-146 112**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld til OBOS Factoring AS	-5 152
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 152**

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

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	67 899 812
TOTALT	**68 766 812**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 910 825
Tomt	2 195 156
TOTALT	**15 105 981**

Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 4. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026-2028

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Epost: pernilletoppend@gmail.com
Tlf: 478 42 603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026-2028

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12
0479 Oslo

Epost: sog@me.com
Tlf: 934 49 944

Brage Lyse
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: Brage.lyse@gmail.com
Tlf: 934 94 519

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

Simen Plassgård Røe
Edvard Griegs allé 11 B
0479 Oslo

Epost: simen.roe@gmail.com
Tlf: 971 77 328

Thomas Jørstad-Pettersen
Edvard Griegs allé 15A
0479 OSLO

Epost: thomasmpettersen@me.com
Tlf: 480 70 595

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8
0479 Oslo

Epost: gina.holand@gmail.com
Tlf: 40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6
0479 Oslo

Epost: musicmartinsen@gmail.com
Tlf: 45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: sara.reitan.jacobsen@gmail.com
Tlf: 91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2026 – 2027

Delegert:
Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Varadelegert:
Mohammad M. Izadi
Edvard Griegs allé 15 A
0479 Oslo

UNDER FØLGER EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026–2028

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.

Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små

barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne omgivelser.

Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel-arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.

Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026–2028

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

BRAGE LYSE

Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

SIMEN PLASSGÅRD RØE

Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»

THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 – 2027

GINA KENNEDY

Gina er 35 år og fra Oslo. Hun har bodd i borettslaget siden 2018, er statsviter og jobber som lærer. Hun har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Gina tror på at alle må være med og dra lasset, og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even er 39 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk: “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i borettslaget siden 2004, er gift og har tre barn i alderen 12-19 år. Hun jobber som lærer i videregående skole, og er blant annet opptatt av at folk med større barn også skal bli boende i borettslaget.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026-2028

Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Epost: pernilletoppend@gmail.com
Tlf: 478 42 603

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026-2028

Stig Ove Gravdal
Edvard Griegs allé 12
0479 Oslo

Epost: sog@me.com
Tlf: 934 49 944

Brage Lyse
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: Brage.lyse@gmail.com
Tlf: 934 94 519

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

Simen Plassgård Røe
Edvard Griegs allé 11 B
0479 Oslo

Epost: simen.roe@gmail.com
Tlf: 971 77 328

Thomas Jørstad-Pettersen
Edvard Griegs allé 15A
0479 OSLO

Epost: thomasmpettersen@me.com
Tlf: 480 70 595

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027

Gina Kennedy
Edvard Griegs allé 8
0479 Oslo

Epost: gina.holand@gmail.com
Tlf: 40481555

Even Martinsen
Edvard Griegs allé 6
0479 Oslo

Epost: musicmartinsen@gmail.com
Tlf: 45247685

Sara Reitan Jacobsen
Hans Nielsen Hauges gate 31
0481 Oslo

Epost: sara.reitan.jacobsen@gmail.com
Tlf: 91601984

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL DELEGERTE TIL OBOS' GENERALFORSAMLING FOR PERIODEN 2026 – 2027

Delegert:
Pernille Toppen Dahl
Sigurd Lies gate 21
0479 Oslo

Varadelegert:
Mohammad M. Izadi
Edvard Griegs allé 15 A
0479 Oslo

UNDER FØLGER EN PRESENTASJON AV DE INNSTILTE KANDIDATENE. VALGKOMITEEN ANMODER OM AT DENNE BLIR INKLUDERT UAVKORTET I INNKALLINGEN TIL GENERALFORSAMLING.

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING ER SOM FØLGER:

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2026–2028

PERNILLE TOPPEN DAHL

Pernille takker for tilliten, og er veldig motivert for å bidra som styreleder dersom generalforsamlingen ønsker det. Hun ønsker å bidra til en ryddig og god drift, og til at borettslaget fortsatt er et trygt og godt sted å bo.

Pernille er utdannet lektor med mastergrad i bioteknologi og jobber som lærer i matematikk og naturfag på ungdomsskole. Hun flyttet til borettslaget i 2023 og bor her med sin mann og to små

barn. Familien trives veldig godt i borettslaget, og setter pris på hyggelige naboer og grønne omgivelser.

Pernille har vært aktivt varamedlem i styret siden 2024, og har i denne perioden tatt på seg flere sentrale oppgaver og i tillegg bidratt til å styrke det sosiale miljøet gjennom lavterskel-arrangementer. Pernille er opptatt av et trygt og inkluderende bomiljø, med særlig fokus på trygghet for alle beboere og et godt naboskap. Hun ønsker å bidra til å forebygge konflikter og videreføre det gode miljøet i borettslaget, og omtaler seg selv som en positiv person som liker å ta initiativ og bidra der det trengs.

Om styreleder-vervet skriver hun: «Jeg er opptatt av en effektiv drift med tydelige prioriteringer, der fellesmidlene brukes fornuftig og tiltak kommer flest mulig til gode. God og tydelig informasjon fra styret er viktig for at beboerne føler seg trygge og godt informert om beslutningene som tas. Samtidig ønsker jeg å legge vekt på bærekraftige løsninger, der man tar grønne valg når det også er økonomisk fornuftig.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026–2028

STIG OVE GRAVDAL

Stig Ove er utdannet samfunnsøkonom og har 12 års erfaring fra finansavdelingen i Finansdepartement. I dag er han ansatt i SpareBank 1 SMN, hvor han har ansvar for næringslivskunder innenfor offentlig sektor (kommuner, fylkeskommuner og statlige eide selskaper). Hans rolle i banken er bl.a. strategisk arbeid med anbudsprosesser. Stig Ove har også erfaring med styrearbeid fra tidligere borettslag. Stig Ove er godt fornøyd med hvordan styret har arbeidet i forrige periode, og er motivert til å fortsette i arbeidet som styremedlem.

BRAGE LYSE

Brage er utdannet jurist i 2012 og jobber som advokat i Forskerforbundet. Brage flyttet inn i borettslaget i fjor sammen med sin mann og hunden Esther. Brage har tidligere jobbet som advokat hos kommuneadvokaten i Stavanger og i flere år som politiadvokat. I tillegg har han erfaring som styreleder i et nyetablert sameie. Om seg selv skriver han: «Eg kjem opphavleg frå Stavanger, og eg er ny i byen og ny i burettslaget. Eg ønskjer å stilla til styret fordi eg vil bidra aktivt til eit trygt, ryddig og godt bumiljø for oss alle. Eg veit kva ansvar som følgjer med rolla, og eg forstår kor viktig open kommunikasjon og føreseieleg styring er for tilliten i eit burettslag. Eg vil bidra med struktur, ansvar og eit oppriktig ønskje om å finna gode løysingar for fellesskapet. Med utdanninga og erfaringa mi set eg meg raskt inn i saker og arbeider for ryddige og gode prosessar.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VARAMEDLEMMER FOR PERIODEN 2026 - 2027

SIMEN PLASSGÅRD RØE

Simen har bodd i borettslaget i over ti år. Han har særlig erfaring innen tekniske løsninger som IT, nettverk og Wi-Fi og har blant annet drevet eget firma innen import og distribusjon av nettverksprodukter. Han jobber i dag i Betongpark. Om seg selv skriver han: «Jeg er kjent for å være tydelig, omgjengelig og sosial, og for å skape positiv stemning rundt meg. I løpet av tiden i borettslaget har jeg fått god kjennskap til både nabolaget og våre felles utfordringer. Jeg er løsningsorientert og pragmatisk, og trives med å finne effektive veier framover.»

THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN

Thomas er skuespiller og dramatiker og har bodd i borettslaget siden 2014 sammen med kone og to barn. Om seg selv skriver han: «Vi trives veldig godt i borettslaget, men med to barn skulle vi gjerne hatt mulighet for å omgjøre noe av eget bodareal til boareal. En omgjøring vil også kunne bedre økonomien til borettslaget, ved at vi da ikke ville vært like avhengige av å alltid måtte hente nye inntekter gjennom økte felleskostnader. Skulle jeg bli valgt til vara, ville jeg jobbet for å se nærmere på hvilke muligheter som finnes for utvidede boarealer, og på måter som også kan gagne fellesskapet.»

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 – 2027

GINA KENNEDY

Gina er 35 år og fra Oslo. Hun har bodd i borettslaget siden 2018, er statsviter og jobber som lærer. Hun har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Gina tror på at alle må være med og dra lasset, og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

EVEN MARTINSEN

Even er 39 år, utdannet vernepleier og jobber per nå som spesialkonsulent i Oslo kommune. Ved siden av spiller han fotball i Skeid og skriver og spiller musikk: “Vi har bodd her siden 2021, og trives seff kjempegodt her!”

SARA REITAN JACOBSEN

Sara har bodd i borettslaget siden 2004, er gift og har tre barn i alderen 12-19 år. Hun jobber som lærer i videregående skole, og er blant annet opptatt av at folk med større barn også skal bli boende i borettslaget.

Begrunnelse for forslag om endring av skilting

Skilt som skulle oppfordre hundeeiere til å ikke la hunder gjøre fra seg på plenen ble vedtatt satt opp av Generalforsamlingen 2025, noe som nå er gjennomført.

Jeg mener at skiltingens utforming, plassering og budskap står i strid til vedtakets intensjon samt borettslagets vedtekter og retningslinjer, og fremmer derfor forslag om å bytte ut nåværende skilt samt begrense omfanget.

Forslaget mitt støtter seg til gjeldende lovverk, generelle anbefalinger knyttet til helse og velferd, borettslagets egne signaler knyttet til ønske om trivsel for beboere, samt beboeres egne reaksjoner formidlet på diskusjonstråden på FB der jeg postet et innlegg om saken etter at skiltene ble satt opp.

Forslaget er begrunnet i fire punkter:

1.Tolkning av vedtaket og problemets omfang står i strid til intensjonen

2. Skiltingens volum, utforming og ordlyd får uheldige sosiale og helsemessige konsekvenser

3.Skiltingens volum, utforming og ordlyd får konsekvenser for borettslagets omdømme

4. Skiltingen er brudd på borettslagets husordensregler og øvrige retningslinjer

1.Tolkning av vedtaket og problemets omfang.

Teksten på skiltene ble vedtatt av Generalforsamling 2025 til fordel for to innsendte forslag, begrunnet i at formuleringen var kortere og mer egnet til oppslag. Den vedtatte teksten skiller seg imidlertid fra de innsendte forslagene på flere punkter, og jeg kan ikke se at intensjonen bak forslagene er ivaretatt.

Begge innsendte forslag ønsket besøkende velkommen til borettslaget og takket for at man tok hensyn. Det innsendte forslaget som fikk flest stemmer ga en vennlig oppfordring til hundeeiere om å bidra til at det blir holdt rent når de besøkte området.

Ordlyden i skiltene som til slutt ble vedtatt skiller seg fra disse på flere måter, blant annet ved å stadfeste et totalforbud mot hunder, og da i en svært lite imøtekommende tone. Også utformingen av skiltene skiller seg fra de opprinnelige forslagene ved å formidle budskapet med uthevet skrift og utropstegn. Dette signaliserer aggresjon fremfor vennlighet slik de opprinnelige forslagene ga uttrykk for.

Også hva angår meningsinnhold skiller nåværende skilting seg fra det innsendte forslaget som fikk flest stemmer. Dette forslaget begrunnet oppfordringen med at området skulle være hyggelig for alle, mens forbudet som nå omringer borettslaget begrunnes med at området er privat. Dette kan ikke ha vært intensjonen med noen av de innsendte forslagene.

Teksten slik den står nå ble riktignok vedtatt av Generalforsamlingen, men jeg vil forvente at når man i ettertid så hvordan den nye formuleringen og utformingen stred mot intensjonen, ville foretatt justeringer.

Når det gjelder antall og plassering av skiltene sier vedtaket ingenting om dette, og når jeg i løpet av min to minutters gange fra bussen til min leilighet i EGA 19a registrerer hele fem skilt, der flere

av dem ruver i terrenget, kan jeg ikke forstå at intensjonen med vedtaket er ivaretatt. Skilt er også satt opp der det ikke er mulig for hunder å oppholde seg (på parkeringsplasser) og steder det vanligvis ikke befinner seg hunder, noe som heller ikke kan være i tråd med intensjonen bak vedtaket.

Jeg postet en reaksjon på skiltingen på borettslagets FB-side, og jeg opplevde bred støtte fra beboere. Følgende ytringer er hentet fra kommentarfeltet:

> Utrolig pinlig og så stygge skilt, som gir et dårlig inntrykk av borettslaget
>
> Skammelig og flaut
>
> Uttrykker sinne og fiendtlighet
>
> Grusom tekst og skilt
>
> Veldig trist
>
> Dette tiltaket gjør at vi (beboerne) føler oss mindre velkomne i borettslaget
>
> Her skaper vi bare dårlig stemning av noe som ikke er et problem
>
> Det er ikke dette folk har stemt frem
>
> Intensjonen var ikke å forby hunder på plenen, det kan vi ikke gjøre. Her skal alle beboere nyte godt av områdene våre.
>
> Jeg ser ikke ofte hund på gresset, og antall hunder gikk drastisk ned etter installasjon av busker og gjerde
>
> Skiltet er altfor stort, ruvende og teksten kunne vært utformet i en langt hyggeligere tone
>
> Og hva med hunder som bor i borettslaget, skal eiere nå styre hundene unna hvert lille stykke gressplen på vei ned Edvard Griegs alle, mot Haarklous plass og Torshovdalen?

Det blir påpekt at det nesten ikke er hunder på plenene, og at tiltaket skaper dårlig stemning av noe som ikke er et problem. Noen mener at skiltene får det til å virke som at dette er et stort problem som beboere er svært frustrerte av, og at det ikke vil være med på å øke salgsprisene på leilighetene i borettslaget, heller motsatt. Andre igjen mener det betyr trivsel å se folk og dyr utenfor blokkene og at det kan bli mindre av de virkelige problematiske tingene som narkotikabruk i kjeller, hærverk og tyveri. Noen mener også at det vil vises mer respekt for hyggelige skilt.

Følgende ytring kommenterer intensjonen bak forslaget og konsekvensene av nåværende skilting:

«Intensjonen med forslaget var jo å gjøre folk oppmerksom på at de må huske å plukke opp etter seg, og ha kontroll på hunden sin. (Spesielt rettet mot de «gjennomreisende»). Intensjonen var ikke å forby hunder på plenen. Det kan vi ikke gjøre. Her skal alle beboere nyte godt av områdene våre- små, store, firbente. Ingen ønsker vel en striglet plen som ikke brukes.»

Flere ytrer ønske om å fjerne skiltene, noen håper skiltingen kan reduseres til et vennligere og ikke minst penere uttrykk.

Det påpekes at skilt er satt opp også utenfor borettslagets eiendom.

2. Sosiale og helsemessige konsekvenser av skiltingens volum, utforming og ordlyd

Utforming og volum av den installerte skiltingen har også en rekke sosiale og helsemessige konsekvenser.

Ved hjelp av kunstig intelligens har jeg fått laget en oppsummering av mulige personlige og sosiale konsekvenser av den type skilting som er satt opp. Oversikten peker blant annet på den psykiske belastningen forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan innebære, samt mulige konsekvenser av dette. Oversikten viser også til hvordan overdrevne begrensninger og budskap med negativt fortegn kan påvirke mellommenneskelige forhold, bomiljø og kultur innad i borettslaget. (Se vedlegg)

Når det gjelder konsekvenser for bomiljø og kultur innad i borettslaget fikk jeg selv erfare dette for noen uker tilbake. Min nabo og jeg ble kraftig irettesatt av en beboer fordi valpene våre lekte på plenen. Vi ble gjort oppmerksom på at dette ikke var tillatt, heller ikke når vi selv bodde i borettslaget. Vi ble instruert til å forlate området, altså hagen der vi bor. Dette skaper sterk mistrivsel og kan ikke ha vært intensjonen med forslaget.

3.Konsekvenser for borettslagets omdømme

Flere innlegg på FB-tråden uttrykte bekymring for skiltingens konsekvenser for borettslagets omdømme. Ved nærmest å innkapsle borettslaget i forbudsskilt sendes det et svært uheldig signal til omgivelsene rundt. Et innlegg fra FB-tråden gir en god oppsummering:

«En oppfordring til styret - kan dere ta en runde på hva skiltet kommuniserer? Vi må ned til punkt tre på skiltet for å se at dette handler om hund. Dette sier skiltet: 1. Privat område! Dette skrives på en lite hyggelig måte på grunn av utropstegn. 2. Vis hensyn, riktig nok uten utropstegn, men det er skrevet som en kommando, kommandoer er ikke hyggelig. 3. Det skiltet egentlig skal si, slik jeg forstår det etter vedtaket: Vennligst ikke luft hunden her. Vennligst, er kanskje ment som hyggelig, men det blir det motsatte siden det sies som en kommando det også. Og når en starter så hardt ut som Privat! så har en på en måte satt tonene og stemningen.»

Som påpekt er det informasjonen om at eiendommen er privat som er mest iøynefallende, og det fremstår som at vi har et sterkt behov for å formidle at ingen andre enn beboere er velkommen på eiendommen. Det gir også inntrykk av at hunder er et svært stort problem, noe som ikke kan sies å stemme.

4. Tiltaket bryter med borettslagets egne husordensregler og retningslinjer

En beboer forteller at hun hadde forhørt seg om hvorvidt forbudet også skulle gjelde beboere, og hadde fått dette bekreftet. Et slikt forbud strider mot borettslagets egen husordensregel pkt 7, der det gjøres klart at hundehold er tillatt. Lovverk og relevante retningslinjer er tydelig på at ansvarlig dyrehold også innebærer å gi den mulighet til å bevege seg utendørs og til lufting (se lov om dyrevelferd, lov om forsvarlig hundehold, politivedtektene angående hundehold).

Så lenge det er tillatt å ha hunder i borettslaget, kan dermed ikke beboere nektes å lufte hundene og/eller la hundene oppholde seg i hagene.

Et slikt forbud vil også stå i strid med borettslagets målsetting om at grøntområdene skal være et sted for samtlige beboeres rekreasjon. Hvis beboere ikke skal tillates å ta med seg hunden sin på plenene vil grøntområdene i praksis blir forbeholdt beboere uten hund, og en rekke beboere vil ikke kunne benytte områdene slik intensjonen skal være.

Konklusjon og forslag til vedtak

Deler av borettslaget har vært plaget av uansvarlige hundeeiere, og det vil være berettiget med tiltak mot dette. Da bør det gjøres i en vennligere og mer imøtekommende tone enn det skiltene som i dag er montert fremfører. Erfaring viser at folks holdning til å ta hensyn forsterkes av oppmuntring fremfor forbud, og en positiv ordlyd vil også ha betydning for generell trivsel for beboerne. Til nå har tiltak som å sette opp planter og busker vist seg å være vellykket. Det bør tilstrebes å videreføre slike virkemidler.

Jeg fremlegger følgende forslag til Generalforsamlingen:

Nye skilt:

Tekst: Takk for at du plukker opp etter hunden din. Teksten følges av en hyggelig illustrasjon.

Utforming: Skiltene begrenses til nødvendig størrelse.

Plassering: Skiltene plasseres kun ved kjente problemområder

Ytterligere tiltak:

Økt beplantning i borettslagets fellesområder

Hilsen Monica Wegling

Forbudsskilt, språkbruk og trivsel i borettslag – et faglig notat

Dette notatet oppsummerer forskning og psykologiske teorier som belyser hvordan overdreven bruk av forbudsskilt, negativ språkbruk og unødvendig strenge regler kan påvirke trivsel, sosialt miljø og psykisk helse i borettslag. Funn fra miljøpsykologi, sosiologi og helsevitenskap viser at negativ kommunikasjon skaper mistrivsel, mens positiv og tillitsbasert kommunikasjon styrker fellesskap, ansvarsfølelse og psykisk velvære.

1. Psykologiske virkninger av negativ kommunikasjon

Miljøer med mange forbudsskilt og negativt ladede budskap signaliserer mistillit og høy sosial kontroll. Dette kan redusere opplevd trygghet, tilhørighet og trivsel. Studier av Gatersleben & Uzzell (2000) viser at negativ miljøkommunikasjon reduserer «place attachment» – følelsen av tilknytning til stedet.

2. Overregulering og autonomi

Ifølge Self-Determination Theory (Deci & Ryan, 2000) trenger mennesker å oppleve autonomi og tilhørighet. Overregulering i form av detaljerte forbud kan undergrave denne følelsen og skape lavere trivsel og mindre fellesskapsfølelse. En tillitsbasert tilnærming gir bedre psykososialt klima.

3. Sosial atmosfære og symbolsk kommunikasjon

Språk og skilting kommuniserer stedets verdier. Et miljø fylt av forbud og trusler signaliserer lav tillit, mens vennlige og estetisk gjennomtenkte oppslag styrker opplevelsen av trygghet, varme og sosial bærekraft (Lewicka, 2011; Dempsey et al., 2012).

4. Helsemessige konsekvenser

Forskning på «environmental stress» (Evans, 2003) viser at gjentatt eksponering for negativt ladede stimuli – som truende skilt og konfliktdrevne oppslag – øker mikrostress og reduserer mental restitusjon. Lav sosial tillit i nabolaget henger også sammen med høyere forekomst av angst og depresjon (Kawachi & Berkman, 2000).

5. Anbefalinger for borettslag

• Kartlegg språk og skilting – reduser antall forbudsskilt.
• Bytt ut negativt språk med vennlige, forklarende formuleringer.
• Kommuniser formål («for fellesskapet») i stedet for straff.
• Involver beboere i utforming av regler og informasjon.
• Bruk estetiske og naturpregede elementer for å skape ro og tilhørighet.

Utvalgte referanser

- Gatersleben, B. & Uzzell, D. (2000). *Environmental Settings and Sense of Place.* Journal of Environmental Psychology.
- Deci, E. L. & Ryan, R. M. (2000). *The "What" and "Why" of Goal Pursuits.* Psychological Inquiry.
- Kawachi, I. & Berkman, L. F. (2000). *Social cohesion, social capital, and health.* Social Science & Medicine.
- Evans, G. W. (2003). *The Built Environment and Mental Health.* Journal of Urban Health.
- Lewicka, M. (2011). *Place attachment.* Journal of Environmental Psychology.
- Dempsey, N. et al. (2012). *Place quality and social sustainability.* Urban Studies.
- Thaler, R. & Sunstein, C. (2008). *Nudge: Improving Decisions About Health, Wealth, and Happiness.*

Vedlegg 7 til sak 12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting



Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948335050
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Steffen Hegg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Eikestøl og Ida Engelstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Økonomi 2025 – oppsummering for årsmøtet

Borettslaget leverer et solid økonomisk resultat for 2025, med et overskudd på kr 2 386 593. Dette er en markant forbedring fra 2024, da vi gikk i underskudd med kr 205 580. Snuoperasjonen skyldes primært høyere inntekter og et noe lavere kostnadsnivå enn foregående år.

Inntekter

De samlede driftsinntektene endte på kr 16,1 mill. Det aller meste – kr 15,5 mill. – kommer fra felleskostnadene som beboerne betaler hver måned. I tillegg bidro ladeinntekter fra elbil med kr 80 933, og under andre inntekter finner vi blant annet et tilskudd fra Klimaetaten på kr 518 500 til ladeanlegget, utleieinntekter på kr 101 560 og salg av gamle driftsmidler på kr 201 000.

Utgifter

De samlede driftskostnadene ble kr 10,1 mill. Den største enkeltposten er kommunale avgifter – vann, renovasjon og feiing – som alene utgjorde kr 3,6 mill. Drift og vedlikehold av bygninger og uteområder kostet kr 2,1 mill., og inkluderte blant annet det nye ladeanlegget. Bruttokostnaden for ladeanlegget var kr 1,28 mill., men etter tilskuddet fra Klimaetaten ble nettoutgiften kr 765 588. TV og internett utgjorde kr 1,0 mill., og forsikringer kr 0,9 mill.

Lån, avdrag og finanskostnader

Borettslaget har to langsiktige lån – ett i Husbanken med 4,07 % rente og ett i Handelsbanken med 5,00 % rente. Samlet lånesaldo er kr 67,9 mill., noe som er normalt for et borettslag av vår størrelse. Rentekostnadene i 2025 utgjorde kr 3,6 mill. I tillegg betalte vi kr 1,95 mill. i avdrag på lånene. Avdragene synes ikke i resultatregnskapet som en kostnad, men de trekker likevel på borettslagets likviditet – enkelt forklart betyr det at selv om vi går i regnskapsmessig pluss, kan vi likevel ha mindre penger tilgjengelig ved årets slutt.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 % den 7. mai 2026, til 4,25 %. For borettslaget betyr en slik økning en merutgift på ca. kr 170 000 per år – eller omtrent kr 59 mer per seksjon per måned. Det spekuleres i markedet om enda en heving kan komme i juni, avhengig av prisutviklingen fremover. Styret følger dette tett og vil vurdere konsekvensene for felleskostnadene dersom rentene fortsetter opp.

Likviditet – pengene på bok

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget kr 2 317 795 i disponible midler – det vil si penger vi fritt kan disponere. Dette er noe lavere enn ved inngangen til året (kr 2 576 285), men fortsatt på et forsvarlig nivå. Reduksjonen skyldes i hovedsak avdrag på lånene og investeringene som er gjennomført, særlig ladeanlegget.

Utsikter for 2026

Budsjettet for 2026 legger opp til fortsatt positiv utvikling, med et forventet overskudd på kr 3 mill. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til dette bildet. Renteøkningene vil påvirke finanskostnadene direkte, og vi må også forvente prisvekst på en rekke av borettslagets øvrige tjenester og avtaler, herunder forsikringer, kommunale avgifter og driftsavtaler. Styret vil følge utviklingen løpende.

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 420 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS SAMLEDE INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR 2026

Merknad: Kun de medlemmene av det nåværende styret som har stilt seg disponible for gjenvalg er listet opp i innstillingen, i tillegg til vår foreslåtte kandidat til styreleder-vervet. Varavervene og representanter til valgkomiteen velges for ett år av gangen, og er derfor på valg ved hver ordinære generalforsamling. Verv som ikke står på valg i år holdes av styremedlemmene Ingvill Eidsvåg og Mohammad M. Izadi, som er valgt fram til 2027.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Toppen Dahl (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Toppen Dahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
STIG OVE GRAVDAL (91 stemmer)
BRAGE LYSE (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
STIG OVE GRAVDAL
BRAGE LYSE

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN (78 stemmer)
SIMEN PLASSGÅRD RØE (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
THOMAS JØRSTAD-PETTERSEN
SIMEN PLASSGÅRD RØE

7. Valg av valgkomitee

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN FOR PERIODEN 2026 - 2027:
Gina Kennedy
Even Martinsen
Reitan Jacobsen

Forslag til vedtak:
Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Toppen Dahl (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pernille Toppen Dahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad M. Izadi (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammad M. Izadi

9. Endring av punkt 7. Dyrehold i Husordensreglene

Styret mener at den innledende teksten i husordensreglene vedrørende dyrehold i borettslaget er uklar og fungerer dårlig i praksis. Teksten har i flere tilfeller ført til misforståelse og konflikt mellom naboer og stilt styret i en vanskelig situasjon. For å tydeliggjøre reglene og få bedre samsvar med gjeldende praksis, ønsker styret å endre den innledende, unummerert delen under punkt "7. Dyrehold" i Husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret ønsker å klargjøre dagens regelverk og er positive til saken.

Forslag til vedtak:

Unummerert innledning under punkt 7 i Husordensreglene for Søndre Åsen borettslag endres til følgende:- "Dyrehold i borettslaget krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes styret, skal søker rette en skriftlig forespørsel til andelseiere i egen oppgang, hvor disse gis anledning til å fremme eventuelle innvendinger mot det omsøkte dyreholdet. Søker skal i forespørselen angi en svarfrist på minimum 14 dager. Fristen på 14 dager gjelder ikke i fellesferier. Manglende svar innen fristen anses som at andelseier ikke har innvendinger mot dyreholdet. Andelseier som har innvendinger mot dyrehold, skal fremme disse skriftlig overfor søker innen angitt frist, med styret satt på kopi. Dersom innvendingene begrunnes med helsemessige forhold, kan styret kreve at dette dokumenteres ved legeerklæring. Dersom ingen andelseiere i oppgangen har fremmet innvendinger innen fristen, kan styret ikke avslå søknaden om dyrehold. Dersom én eller flere andelseiere fremmer innvendinger, skal styret foreta en helhetsvurdering og treffe endelig beslutning om hvorvidt søknaden om dyrehold skal innvilges eller avslås. Tjenestehund tillates uavhengig av ovennevnte bestemmelser og kan ikke nektes godkjenning. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:"

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Avklaring av virkeområde for skilt om lufting av hund i borettslaget

Generalforsamlingen i fjor vedtok å sette opp skilt i borettslaget med informasjon om at lufting av hunder på plenene ikke tillates. I løpet av det siste året har styret erfart at andelseiere tolker vedtaket ulikt, særlig når det gjelder om teksten på skiltene også gjelder hunder eid av andelseiere. Noen oppfatter at informasjonen på skiltene kun retter seg mot personer som ikke er andelseiere, mens andre mener at informasjonen gjelder alle, også andelseiere.

Styret ber generalforsamlingen avklare hvorvidt informasjonen som til enhver tid står på skiltene om lufting av hunder, skal gjelde likt for alle – herunder andelseiere av Søndre Åsen borettslag – eller om informasjonen kun skal gjelde personer som ikke er andelseiere. Videre ber styret at avklaringen som vedtas føyes til husordensreglene under punkt 7.5.

Styrets innstilling
Styret er verken for eller mot saken, men ønsker en klargjøring.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **83**
Antall stemmer mot saken: **31**
Antall blanke stemmer: **31**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder alle, inkludert andelseiere.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

> Informasjonen som til enhver tid står på skiltene i borettslaget vedrørende lufting av hunder, gjelder ikke andelseiere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **28**
Antall stemmer for vedtak 2: **79**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Søknad om juridisk sammenslåing av andelsnr. 238 og 239, HNH 31

Fremmet av: Sara Reitan Jacobsen

Fremmet av: Roger Arntzen og Sara Reitan Jacobsen (andel 238) og Elias Reitan Arntzen, Ida Reitan Arntzen og Isak Reitan Arntzen (andel 239).

Med bakgrunn i fjorårets årsmøtevedtak om sammenslåing av andeler (sak 13), søker vi med dette generalforsamlingen om å kunne slå sammen ovennevnte andeler til én juridisk andel. Bakgrunnen er at vi og våre barn eier hver vår andel, men benytter begge til felles boligformål (primærbolig). En juridisk sammenslåing vil for oss som familie med tre barn - to under 18 år - forenkle innrapportering til offentlige myndigheter (Skatteetaten, Folkeregisteret, Statens Lånekasse, etc.). Sammenslåingen innebærer ingen endringer i bygningsmasse eller i felleskostnader. Den juridiske sammenslåingen registreres av Statens Kartverk etter søknad fra oss, med bakgrunn i godkjenning fra generalforsamlingen.

Kilder: Lov om borettslag §3-2 (4) - Endring av talet på andelar: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2 og Statens Kartverk: https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag/samanslaing-av-burettslagsandelar

Styrets innstilling
Styret er negativ til forslaget.

Begrunnelse

En reduksjon fra 240 til 239 andeler medfører betydelige administrative konsekvenser: fordelingsnøkkelen for felleskostnader må rekalkuleres, og antall abonnementer borettslaget forvalter (internett, brann) må justeres. Dette medfører også omfattende administrativt arbeid mot OBOS.

Styret vil særlig påpeke at søkernes eget forslag til vedtak åpner for at sammenslåingen kan reverseres ved et eventuelt salg – uten at borettslaget involveres. Dette innebærer at borettslaget kan bli stilt overfor gjentatte administrative prosesser hver gang andelen skifter eier. Borettslagets OBOS-rådgiver stiller seg også negativ til saken.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot**.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget godkjenner vedtak om juridisk sammenslåing av andelsnumrene 238 og 239, HNH 31 til én andel. Ved et eventuelt salg, må andelseier selv besørge ny registrering hos Kartverket, slik at hver av de opprinnelige andelene går tilbake til å være juridisk separate enheter som før sammenslåingen. Andelseier trenger ikke å søke generalforsamlingen på nytt om dette, men må melde ifra til styret om endring i antall andeler. Andelseier er selv ansvarlig for søknader til Kartverket og dekker alle kostnader forbundet med søknader og tinglysing.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Forslag til endring av forbudsskilt knyttet til hundelufting

Fremmet av: Monica Wegling

Vedtaket fra Generalforsamlingen 2025 om skilting vedr hundelufting har fått en utforming som ikke er i henhold til vedtakets intensjon, samt bryter med borettslagets regelverk. Jeg foreslår derfor endring av skiltene mht formidling av budskapet, utforming og plassering. Da nåværende skilting bryter med borettslagets husordensregler (se pkt 4) tar jeg utgangspunkt i at skiltingen kun skal gjelde problematikk knyttet til å plukke opp etter hunden, og ikke et totalforbud mot hunder på fellesområdene.

Begrunnelse for forslaget

1. Nåværende skilting bryter med intensjonen i vedtaket. De innsendte forslagene til Generalforsamlingen 2025 ønsket besøkende velkommen og oppfordret hundeeiere til å ta opp etter hundene. Begrunnelsen var at området skulle være hyggelig for alle. Nåværende skilt forbyr hunder i sin alminnelighet og begrunner forbudet med at området er privat. Da skiltene også henvender seg til beboere, er det ikke bare eventuelle besøkende som ikke er velkomne, men også vi som bor her med hund. Dette er motsatt av intensjonen om at besøkende skulle være velkomne og at området skal være hyggelig for alle.

2. Skiltingens sosiale og helsemessige konsekvenser. Det er godt dokumentert at forbud, negativt utformede regler og overflødige begrensninger kan ha negative følger for relasjoner, bomiljø, kultur innad i borettslaget, samt for den enkeltes psykiske helse. Det er også dokumentert at vennlig og imøtekommende ordlyd har en positiv effekt, samtidig som det øker sjansen for at reglene blir fulgt. Det har allerede oppstått hendelser der beboere med hund er blitt vist vekk fra fellesområder av andre beboere, da med begrunnelse i de oppsatte skiltene. Dette er ikke i tråd med det verdisett borettslaget ønsker å representere, ei heller med det opprinnelige forslaget.

3. Konsekvenser for borettslagets omdømme. En rekke beboere uttrykker bekymring for at borettslaget skal fremstå fiendtlig og at vårt omdømme svekkes. Enkelte frykter verdireduksjon av leilighetene da folk flest ønsker å bo i vennlige omgivelser.

4. Nåværende skilting er brudd på borettslagets egne husordensregler. Husordensreglene gjør det klart at hundehold er tillatt, og i hht gjeldende lovverk innebærer hundehold at hunden skal kunne bevege seg utendørs til lufting og sosial omgang med eieren. Et forbud slik de oppsatte skiltene formidler, krever derfor endringer i husordensreglene vedr tillatelse til hundehold og må fremmes som egen sak. Jeg vil påpeke at et forbud som kun gjelder forbipasserende vil være urealistisk å håndheve da man i så fall må vite hvilken hund som tilhører beboer og hvem som ikke gjør det. Dette vil igjen føre til mistenkeliggjøring av naboer og vil, som nåværende skilting, bryte med borettslagets intensjon om at samtlige beboere skal trives og kunne benytte grøntområder til rekreasjon.

Vedlegg 1. Utfyllende begrunnelse for forslaget

Vedlegg 2. Dokumentasjon på konsekvenser av forbudsskilt for trivsel i borettslag

Vedlegg 3: Forslag til alternativ for nåværende skilting

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Begrunnelse

Styret er ikke enig med forslagstiller om at dagens utforming bryter med borettslagets regelverk. Skiltene er ikke i strid med at hundehold er tillatt, ei heller hindrer skiltene at hundene beveger seg utendørs og luftes og har sosial omgang med eieren. Til sammenlikning står det i husordensreglene at «Fotballsparking er forbudt på borettslagets område». Det betyr eksempelvis ikke at barn ikke er tillatt i borettslaget, ei heller er bestemmelsen til hinder for sosial omgang mellom barn.

Styret er heller ikke enig i fremstillingen om at skiltene betyr et totalforbud mot hunder på fellesområdet. Skiltene ber hundeeiere om ikke å lufte hunden på området. Å ferdes til og fra og gå gjennom borettslaget med hund er tillatt.

Styret er dessuten ikke enig i at skiltingen bryter med intensjonen i generalforsamlingens vedtak i fjor. Forslaget, som ble fremmet av andelseier Marit Roland og vedtatt, var slik:

«Jeg ønsker å fremme et forslag om å sette opp skilt som oppfordrer hundeeiere til å unngå å lufte hundene sine eller la dem gjøre fra seg på plenen vår.

Grøntområdene brukes av både barn og voksne til lek, måltider og opphold, og det er viktig at disse holdes rene og trivelige for alle. Selv om området er åpent, er det privat, og dette bør tydeliggjøres.»

Styrets alternativ til tekst på skiltene fikk klart flertall. Forslagsstiller har så langt ikke protestert på styrets gjennomføring av forslaget.

Samtidig har styret full forståelse for at skiltingen kan virke belastende for hundeeiere i borettslaget. Styret har også forståelse for at skiltene kan oppfattes som totalforbud mot hunder på borettslagets fellesområder. Siden Rolands forslag ikke var tilstrekkelig detaljert, forstår styret dessuten at vedtaket kan oppfattes ulikt blant andelseierne. Styret fremmer derfor en egen sak vedrørende sistnevnte på årets generalforsamling i håp om en oppklaring.

I foreliggende sak ønsker styret at generalforsamlingen bestemmer hvorvidt skiltene om lufting av hunder på borettslagets områder skal skiftes ut eller ikke.

Styret er imidlertid imot å montere skilt på husveggene, især husvegger tilhørende blokker i borettslaget som er på Byantikvarens gule liste. Styret kan strengt tatt ikke gjennomføre denne delen av forslaget, selv om forslaget blir vedtatt.

Videre mener styret at montering av skilt på husveggene ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med forslagsstillers hensikt om å plassere skilt på kjente problemområder. Problemområdene er ikke tydelig definert i forslaget. Styret blir dermed nødt til å definere problemområdene i ettertid, og dermed også plassering av skiltene.

Det er usannsynlig at salg av nåværende skilt og innkjøp og montering av nye skilt vil resultere i overskudd. Om styret kaster skiltene, slik det gis mandat til i forslaget, vil borettslaget heller ikke sitte igjen med noe overskudd. Forslagstillers ønske om økt beplantning blir dermed ikke aktuelt, men om det mot formodning blir aktuelt, blir styret nødt til å bestemme beplantningens type og plassering i borettslaget siden forslagsstiller ikke spesifiserer disse momentene i forslaget sitt.

Forslagstiller nevner heller ikke noe om de økonomiske rammene ved forslaget. Basert på fjorårets erfaring mener styret at borettslaget bør ta høyde for at utskifting og flytting av skiltene kan beløpe seg til inntil 30 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Eksisterende skilt knyttet til hundehold tas ned og erstattes med nye skilt med følgende utforming: Tekst: «Vis hensyn. Plukk opp etter hunden din» med illustrasjon av hund på grønn bakgrunn (uten utropstegn) Størrelse: 25×25 cm Plassering: På husveggene mot stikkveiene, kun ved kjente problemområder Nedtatte skilt selges eller kastes. Som supplerende tiltak økes beplantningen i borettslagets fellesområder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

13. Kampanje utskifting av vinduer i borettslaget

Fremmet av: Vladislav Jensen

Borettslaget hadde en kampanje i 2016 der det var frivillig om bytte ut gamle vinduer. Flere beboere på den tiden valgte ikke å benytte av tilbudet.

Grov opptelling i borettslaget at ca 91 leiligheter har gamle vinduer fra 80-tallet eller eldre som har passert sin levetid. Flere vinduer i fellesarealene er heller ikke byttet f.eks vaskerom, bod osv. Dette bidrar til økte strømutgifter både for sameiet og leilighetene.

Det koster ca. 100 000kr per leilighet for kun vinduer og 25-50000kr for arbeidet ved å gjøre dette individuelt. Ved å bestille kollektivt eller via en entreprenør direkte fra produsenten kan man redusere prisen med 15-20% per vindu.

Man kan heller ikke få støtte fra Klima og energi etaten i Oslo ettersom ordningen kan kun søkes som et borettslag.

Ordningen dekker 20% av kostnadene for å skifte vinduer og opptil 2 mill kr.

Kravet for støtte er at vinduene skal ha en U-verdi lik er mindre 1.0, noe som dagens spesifikasjon ikke holder.

Dagens krav/spesifikasjon for vinduer fra Nordan er utdatert og ikke tilfredsstiller minimum TEK10 fra kommunen. Denne bør da oppdateres til trippel glasserte vinduer med U-verdi 1.0. Da spesifikasjonen oppdateres bør den også tillate kjøp fra andre produsenter så lenge fysiske mål, farge og monterte komponenter som lufteventil, vridere er likt.

Andre leverandører som f.eks Viking-vindu kan levere slike vinduer til bedre pris og kvalitet enn Nordan.

Deltagelse i kampanjen bør være frivillig og de som har skiftet ut vinduer i 2014 blir ikke belastet. Kostnaden for installasjon deles mellom leilighetene som deltar. Kostnaden av vinduene og balkondører blir belastet individuelt ettersom antall og type vil variere mellom blokkene.

Oppdatering:

Det er 66 leiligheter som har nå meldt inn sin interesse. Databladet er oppdatert til 3. lags og godkjent av Byantikvaren. Plan og Byggningsetaten har vurdert i 2014 at utskifting av vinduer ikke var søknadspliktig. I telefonsamtalen med PBE så behøver vi ikke å søke ettersom en utallelse fra Byantikvaren er innhentet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at generalforsamlingen **ikke** godkjenner **Forslag 1** slik det foreligger.

Begrunnelse

Styret er positive til tiltaket og anerkjenner det betydelige arbeidet som er lagt ned i forslaget. Styret ønsker å bidra til at beboere som ikke deltok i tidligere utskiftninger får mulighet til å skifte vinduer, og ser verdien av å samle bestillinger for å oppnå kvantumsrabatt og støtte fra Klima- og miljøetaten.

Styret kan imidlertid ikke støtte finansieringsmodellen med OBOS IN-ordning. Dette frarådes også av borettslagets OBOS-rådgiver.

Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell:

- Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne
- Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet
- Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes

Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **79**
Antall stemmer mot saken: **28**
Antall blanke stemmer: **38**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
-Iverksette kampanje for utskiftning av vinduer for dem som ikke var med i kampanjen i 2014.
-Søke støtte kost klima og miljøetaten hos Oslo kommune.
-Gjennomføre kartlegging før og etter (krav fra klima og miljøetaten)
-Hente inn pristilbud på vinduer og installasjon
-Undersøke finansering via Obos In-ordning slik at kostnadene blir belastet kun de andellene som deltar.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets alternative løsning Borettslagets vedtekter slår fast at andelseier selv er ansvarlig for utskiftning av vinduer. Styret er likevel innforstått med at støtte fra Klima- og miljøfondet krever at borettslaget er kontraktspart. Styret foreslår derfor følgende modell: Styret inngår kontrakt med entreprenør på vegne av de deltakende andelseierne. Styret og den enkelte andelseier inngår en egen avtale hvor andelseier overtar fullt reklamasjonsansvar for arbeidet i sin leilighet. Hele beløpet forskutteres av andelseier til styret på en dedikert konto før arbeidet igangsettes. Utover rollen som kontraktspart vil styret ikke engasjere seg i saken. Andelseiere må selv ha kontakt med entreprenør, bestille vinduer og utarbeide kontraktsutkast. Styret ønsker ikke å bruke fellesskapets tid og midler på oppgaver som flere andelseiere tidligere har håndtert på egen hånd. Dette sikrer at beboerne kan dra nytte av støtteordningen og kvantumsrabatt, samtidig som

> styret ikke påtar seg økonomisk eller reklamasjonsmessig ansvar. Modellen likestiller deltakerne med de som tidligere har skiftet vinduer for egen regning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **60**
Antall blanke stemmer: **38**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Stikkontakt i bod

Fremmet av: Espen Faye Rode Skarholt

Ønsker å etablere stikkontakter i kjellerbod slik at man kan ha fryser i boden. Etter at det er kommet felles brannvarslingsanlegg så er det ikke noen grunn til at hver seksjonseier kan få lagt strøm fra sitt sikringsskap ned i kjellerbod hvis ønskelig. Man kan bruke den gamle søppelsjakten som kabelgang. Hvis man løser det på denne måten vil det være opp til hver enkelt beboer å finansiere det, samt betale strømutgifter. Dermed vil det være rettferdig for alle, enten man velger å opprette en stikkontakt eller ei.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at generalforsamlingen gir styret mandat til å undersøke etablering av stikkontakter i kjellerboder.

Begrunnelse

Styret er positive til å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av stikkontakter i boder. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget stemmer over at styret får mandat til å undersøke det praktiske rundt etablering av stikkontakt i kjellerboder og hente inn pristilbud.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Oppgradering av området mot Torshovdalen

Området mot Torshovdalen er gjengrodd, fremstår uhelhetlig, og nettinggjerdet er modent for utskifting. Styret ønsker en oppgradering som gir bedre skjerming, tydeligere avgrensning og et grønnere fellesområde.

En rådgivende avstemning på Vibbo viste at mange ønsker oppgradering, men at meningene er delte om løsning. Styret legger derfor frem to alternativer:

Forslag 1 – Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

Forslag 2 – Hekk kombinert med gjerde og porter Hekk på deler av strekningen, nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

Økonomisk ramme: 300 000–500 000 kroner, finansiert over driftsbudsjettet. Endelig utforming fastsettes av styret. Planlagt gjennomføring: høst 2026 og/eller vår/sommer 2027.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **74**
Antall stemmer mot saken: **35**
Antall blanke stemmer: **36**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hekk langs hele tomtegrensen Ca. 220 meter hekk fra Hans Nielsens Hauges gate til barnehagen nedenfor Edvard Griegs allé 19. Gir grønn, helhetlig og naturlig avgrensning mot Torshovdalen.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Nytt tregjerde på andre partier, nye porter og enkelte nye trær. Gir større variasjon og tydeligere struktur der behovet er størst.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **25**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Oppbevaring av varmtvannsbereder i bod (1. etasje)

Fremmet av: Lene Hollekve

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.

Det å få frigjort litt plass i leiligheten, betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener og håper jeg vi kan åpne opp for dette tiltaket. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmvannsbereder tilbake til leiligheten, på kort varsel, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål. Tiltaket får ingen negative konsekvenser eller kostnader, for andre andelseiere, eller borslaget sine fellesområder. Tvert om så er dette en bedre løsning, med varmvannsbereder plassert så lavt som mulig, ved en eventuell lekkasje.

Styrets innstilling
Styret er negative til forslaget på nåværende tidspunkt og ønsker å innhente en rapport fra en fagperson som greier ut fordeler og ulemper med etablering av elektriske installasjoner. Styret anslår at en slik rapport koster mellom 50 000-100 000 kroner.

Styret ser saken i sammenheng med sak 13

Forslaget er også i strid med gjeldende husordensregler. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvilke bestemmelser som må endres, og har heller ikke fremmet forslag til ny ordlyd. For at forslaget skal kunne gjennomføres, må generalforsamlingen først vedta å endre relevante husordensregler. Styret har ikke mandat til å endre husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i egen bod. Det er kun vannbeholderen som blir plassert i boden. Det elektriske skal kobles til egen leilighet, utført av kvalifiserte fagpersoner. Dette skal ikke følge med noe som kan brukes til strømuttak i kjelleren. Eventuell annen nødvendig brannsikring skal eier av varmtvannsbereder stå for. Dette skal være en forskriftsmessig løsning som er like trygg, og bedre med tanke på en eventuell vannlekkasje, enn dersom varmtvannsbereder er plassert inne i leiligheten.
>
>  **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0330/26 . Vår ref.: 0044-1-447 Dato: 10.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948335050
Andelseier:	Jerpåsen, Eivor
Medeier:	Le, Khan
Leilighetsnummer:	447
Adresse:	Roveruds Gate 15, 0481 OSLO
Andelsnummer:	220
Gnr.	224
Bnr.	249

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1436971.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved ønske om skifte av vinduer, kontakt styret. Ev. spørsmål områdeutbygging, kontakt OK, Plan og bygg. Vaktmester treffes på tlf. 97701039, Trefftid: 08.00-08.30 og 12.00-12.30. Vaktmesterkontoret er i Roverudgt. 13, postadr. Edv. Griegs all 10, 0479 Oslo Ev. leie av borettslagets ekstra parkeringsplasser, henv. styret. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Endring for kategori: 'Parkering' (Kat 0044 økes fra 600,- til 900,- fra 01.02.2024 for plasser med lademulighet for Elbil Parkering uten lademulighet økes fra 400,- pr mnd til 600,- pr mnd fra 01.02.2024 Dyrehold tillatt ihht vedtak på ordinær generalforsamling 15.05.18. Kontakt styret vedr. bestemmelser for dyrehold. Borettslaget har refinansiert lånet med Handelsbanken for å håndtere rørfornyingsprosjektet som startet i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill Felleskostnadene økes med 3.5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11408442 9
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 196 408,00
Innfrielsesdato:	01.07.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	61 557 621,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 332,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 332,32	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	324,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 201,-
Annen formue:	12 517,-
Gjeld:	283 651,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11408442 9
Restsaldo:	17 534,70
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229198
Restsaldo:	257 150,76
Kapitalkostnader:	1 631,62
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274 685,46,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 23. MAI 2006 MED ENDRINGER AV 26. MAI 2016, 15. MAI 2017, 5. FEBRUAR 2018, 15. MAI 2018, 4. MARS 2019 OG 9. SEPTEMBER 2019, 15 MAI 2023.

(Erstatter husordensregler av 1993 med endringer 030698, 050600 og 020604)

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

1. BRANNSIKKERHET

Primær rømningsvei er oppgangene, sekundær rømningsvei er balkongene. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) må ikke forekomme. Rømningsveiene må til enhver tid være frie for hinder. Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass. Se forøvrig punkt 3 om bruk av trappeoppgangene.

Den enkelte beboer må gjøre seg kjent med hvordan brannslukkerapparat (pulver eller skum) skal brukes, hvor de lagres i leiligheten og kontrollere at disse fungerer. Styret vil med jevne mellomrom arrangere kurs for beboere om dette. Andelseier er også ansvarlig for at leiligheten har røykvarslere, at disse testes jevnlig og sørger for å skifte batterier i røykvarslerne når dette er nødvendig. Røykvarslere bør installeres på soverom og i stue.

Dører til fellesarealer (kjeller og loft) holdes lukket og låst for å hindre spredning av brann. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

Røyking eller bruk av bar ild er ikke tillatt i noen av borettslagets fellesarealer innomhus, så som i felleslokalet, oppganger, kjellere, medregnet vaskeriene, eller loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige-, eksplosjonsfarlige- eller giftige produkter i bodene. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o. a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje- og vannbaserte produkter så som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til 08.00 og på høytids- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre, og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

3. TRAPPEOPPGANG

Vask og renhold av oppgangene, kjellertrappene, vaskeriene og fellesareal på loft, samt matteskift ved inngang utføres av innleid firma.

Trappeoppgangene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, barnevogner, ski, kjelker, sko, sykler eller andre private eiendeler. Privat pynt og annet må heller ikke henges opp, bortsett fra på egen dør.

Inngangsdører holdes alltid låst. Beboere som slipper selgere eller reklamebud inn i oppgangen, er ansvarlige for at deres ærend følges opp. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst, likeledes utgangsdører fra kjeller.

4. SØPPEL – AVFALL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Påse at avfallet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander, f. eks. sigarettstumper, eller oljet avfall i kassene.

Miljøfarlig avfall, som batterier, malingsspann, elektriske artikler o.l. skal fraktes til egnede mottaksteder.

Avfall og emballasje i forbindelse med oppussing og rydding skal ikke kastes i søppelkassene, men bringes til avfallsdeponi. Slikt avfall fra opprydding o.l. kan også kastes i containere som blir utplassert i forbindelse med vår- og høstdugnadene. Brett sammen pappesker.

5. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring i stikkveier er forbudt.

Bilparkering er bare tillatt på anviste og oppmerkede parkeringsplasser. Borettslaget har egen parkeringsregulering, og parkeringsordningen er regulert i parkeringsreglene. Oppdaterte parkeringsregler finner man på borettslagets hjemmeside www.sondreasen.no. Direkte link: http://sondreasen.no/0044/parkering/parkeringsregler-for-sondre-asenborettslag
Vask, reparasjoner, smøring o.l. må ikke finne sted hverken på parkeringsplassene eller på borettslagets område for øvrig.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.

6. BAD, WC, VANNLEDNINGER, STRØM OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Brukerinstruks som fulgte med de nye badene i 2002–2004, skal følges.

Arbeider i baderom, som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig arbeid eller uaktsom bruk.

Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke lov å koble ventilator eller elektrisk vifte (feks. kjøkkenvifte og vifte på bad) til luftekanaler i borettslaget grunnet at byggene er naturlig ventilert. Benytt ventilator med kullfilter. Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt- og soppskader. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å installere nye kabelkater i oppgangene. Alle kabelgater som ikke er forskriftsmessig satt opp må utbedres. Styret setter frister for utbedring, med minimum to uker.

7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1.Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vasketidene er som følger:

- Mandag-fredag: kl. 08–12, 12–16 og 16–20
- Lørdag, søndag og helligdager: kl. 10-14 og 14-18

Tørketromler kan benyttes til kl. 21 mandag-fredag og til kl. 19 på lørdager og søndager. Tørkebåser kan brukes til hhv. Kl. 23 og 21. Oppslag med regler for bruk av fellesvaskeriene, instruks om vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

Felles tørkeboder på loft må bare benyttes til klestørking.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn borettslagets beboere.

9. KJELLER OG LOFT

Bodene i borettslaget er felleskapets eiendom der leietaker har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og loftsboder besørges av den enkelte leieboer. Rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Felles oppbevaringsrom i kjeller må ikke benyttes av den enkelte som alminnelig lagerrom. Felles tørkerom på loft skal benyttes til tørking av klær, ikke oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler plasseres i egne sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og barnevogner i boder og andre arealer spesielt merket 'barnevogner' (nedgang via kjellertrapp). Korridorer og andre rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må ikke brukes til å oppbevare gjenstander av noen art.

La aldri mindreårige barn oppholde seg alene i kjeller eller på loft. Slukk alltid lyset når du forlater loft eller kjeller.

Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styrer er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet.

Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder jfr. punkt 1.

10. BALKONGER OG FASADER

Balkonger må ikke benyttes til oppbevaring av uvedkommende ting. Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av klær eller sengetøy.

Innvendig vedlikehold av balkongene påhviler andelseier. Det er strengt forbudt å legge tette matter o.l. på balkonggulvet. Markiser, skilt, blomsterkasser etc utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene eller fjerne balkongskjermene.

Boring, skruer, maling eller oppheng av gjenstander på balkong/fasade er strengt forbudt. Flislegging eller annen permanent løsning er ikke tillatt. Markiser kan kun monteres for øverste etasje etter godkjenning fra styret.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.
Henvendelser til borettslagets styre angående ordensreglene skal skje skriftlig. Styret kan nås på følgende e-post: sondreasen@styrerommet.net.

12. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. (Søknadsskjema fås hos OBOS og behandlingsavgift betales til dem). Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andelseiere/beboere av eventuell leietaker.

Andelseier må ha bodd i borettslaget i minst ett år før bruksoverlating kan innvilges.

13. VEDTEKTER

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, bruksoverlating, vedlikehold og mislighold.

Vedtekter

for Søndre Åsen borettslag, org.-nr. 948335050

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006, 27. mai 2013,
15. mai 2018, 15. mai 2019, 10 juni 2022 og 10 juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte, også ved overføring mellom slektninger og liknende, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør eller ytterdør til boligen.

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

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

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

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

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

5-4 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Ombygginger inni leilighetene som griper inn i bygningens konstruksjon, så som bærevegger, skal dokumenteres forsvarlige av fagfolk og søkes styret om løyve til. Nye eller endrede ildsteder skal monteres av fagfolk og godkjennes av rett offentlig myndighet før de tas i bruk.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf. Burettslaglova § 8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret i god tid varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Valg skal skje skriftlig dersom det er flere forslag og møteleder eller minst en tidel av de frammøtte andelseierne krever det.

10. Egenandel forsikring
Andelseiere betaler egenandel ved forsikringsskader i tilfeller hvor skaden skyldes at andelseier har opptrådt uaktsomt.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Beboernes innsynsrett
(1) Alle opplysninger vedrørende borettslagets styre og drift skal være tilgjenngelige for beboerne. Unntak gjelder for personopplysninger, jf. Borettslagslovens § 13-1 (1), og borettslagets vedtekter §11-2, om krav til taushetsplikt.

Anmeldelse

8. bl. bilag.

1

W/B.D. 578/49.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN
-0752

Kyrre Greppsgt. 25

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 71 Vogtsgate bygn. VIII

Innlevert 23. feb. 1949. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24. feb. 1949.

Helge Heiberg

ÅM/AH.

Nr. 71öVogts gate bygn. VIII.

Bygningssjefen eksp. av 24. febr. 1949.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
1119 34.99

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 71 Vogts gate, 21 Hans Hauges gate, gnr. 179, bnr. 2, gnr. 7, bnr. 5 og gnr. 80, bnr. 1 er inntegnet med grönne linjer på bl. nr. 1. Samtlige eiendommer eies av Oslo kommune.

Forslag til delingsplan må innsendes til reguleringsvesenet til godkjennelse og nye målebrev må utferdiges.

Oslo oppmålingsvesen, den 3. mars 1949.

For oppmålingssjefen.

A. E. Myren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus c/o Svend Haugen
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 24 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205921-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROVERUDS GATE 13-15	Eiendom:	224/249
Tiltakshaver:	Søndre Åsen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Oslo og Akershus c/o Svend Haugen	Adresse:	Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

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 igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg

Cathrine L. Vastdal
for Per Arne Horne
seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

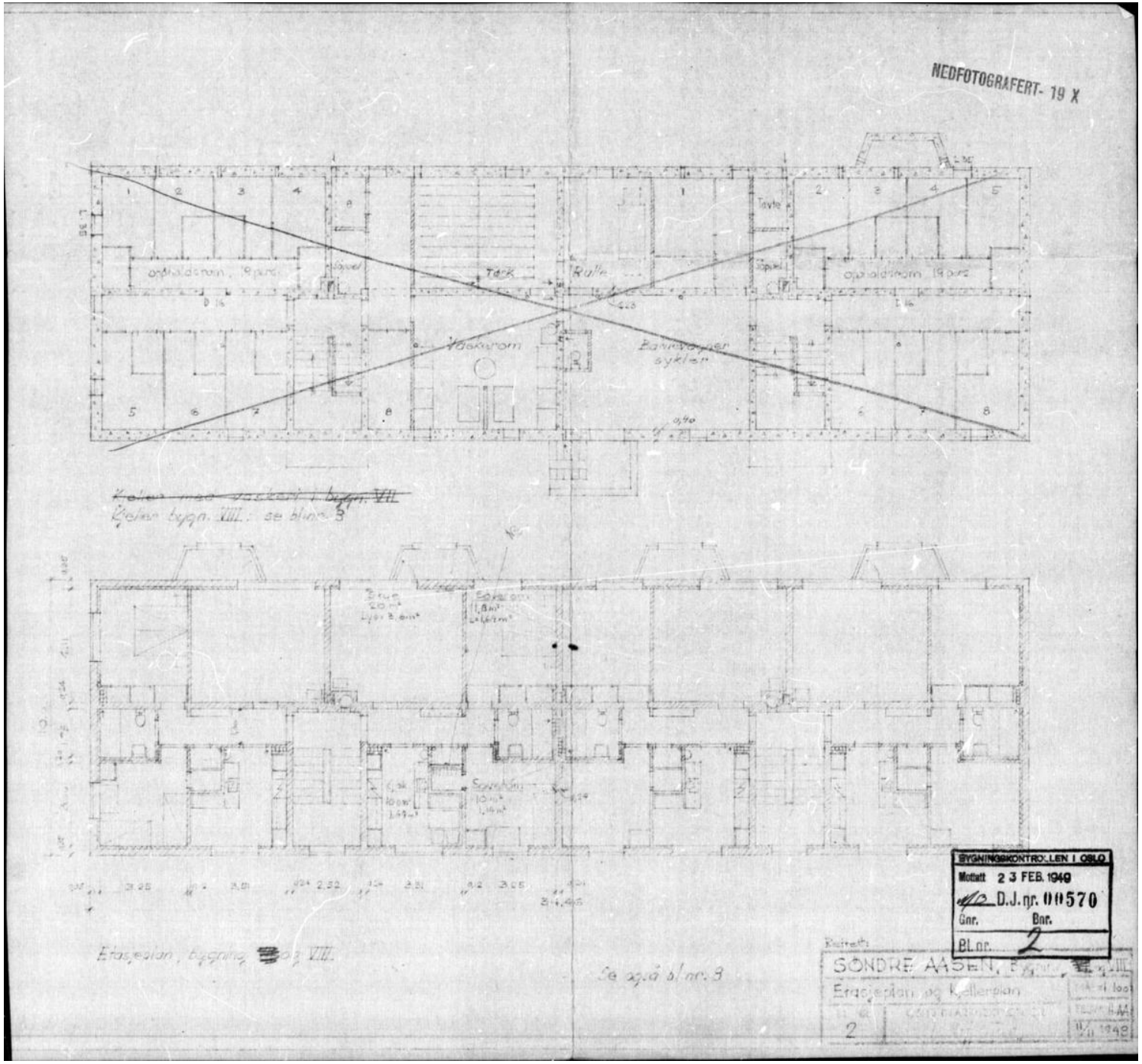
Kopi til:
Tiltakshaver

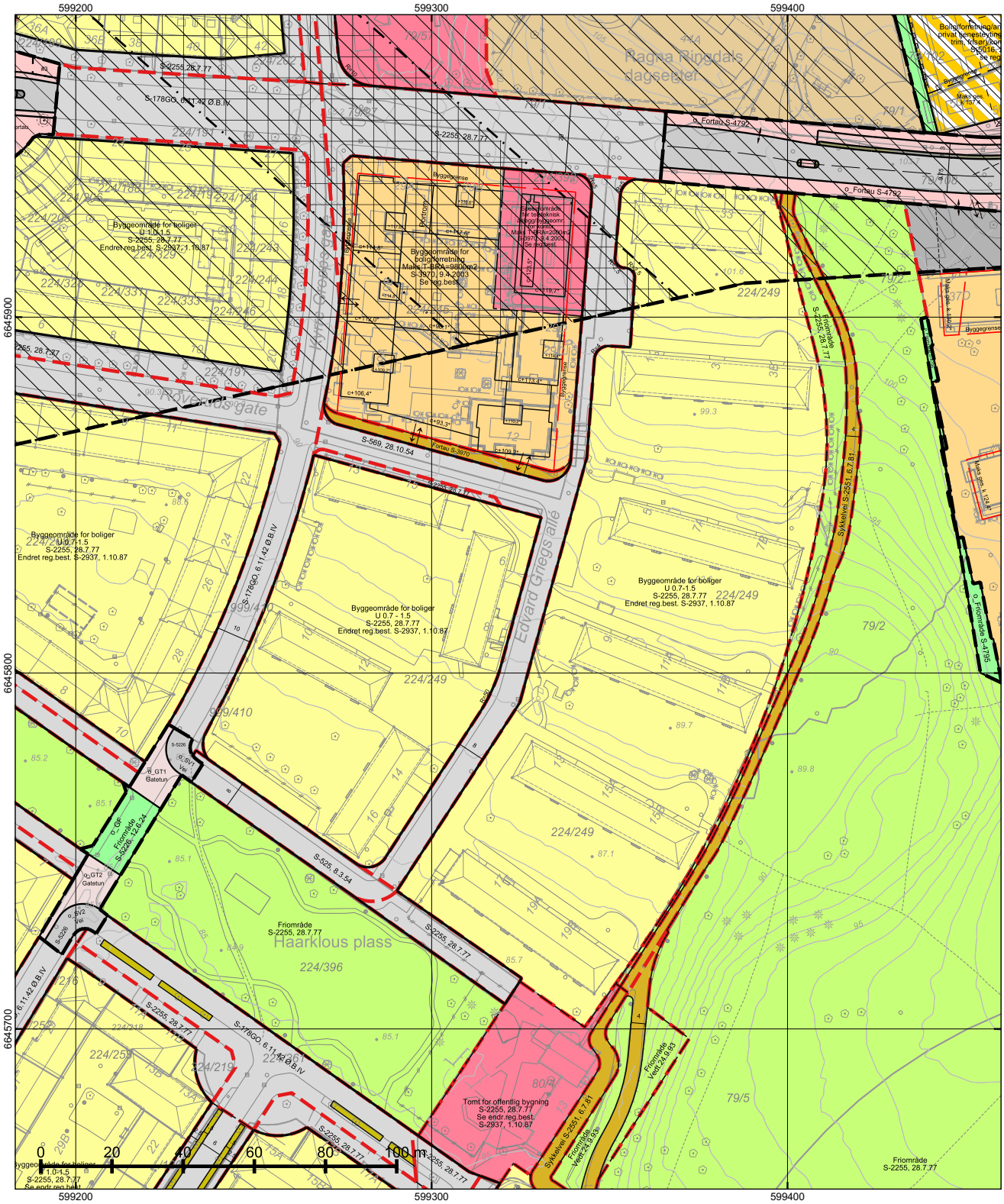
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Ulovlighet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Vaskerom
Barnevogner sykler
Kjelen bygn. VIII.: se blnr. 3
Etasjeplan, bygning nr. VIII.
Se også bl.nr. 3
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 23 FEB. 1949
D.J.nr. 00570
Gnr.
Bnr.
Bl.nr. 2
SØNDRE AASEN
Etasjeplan og kjellerplan
2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

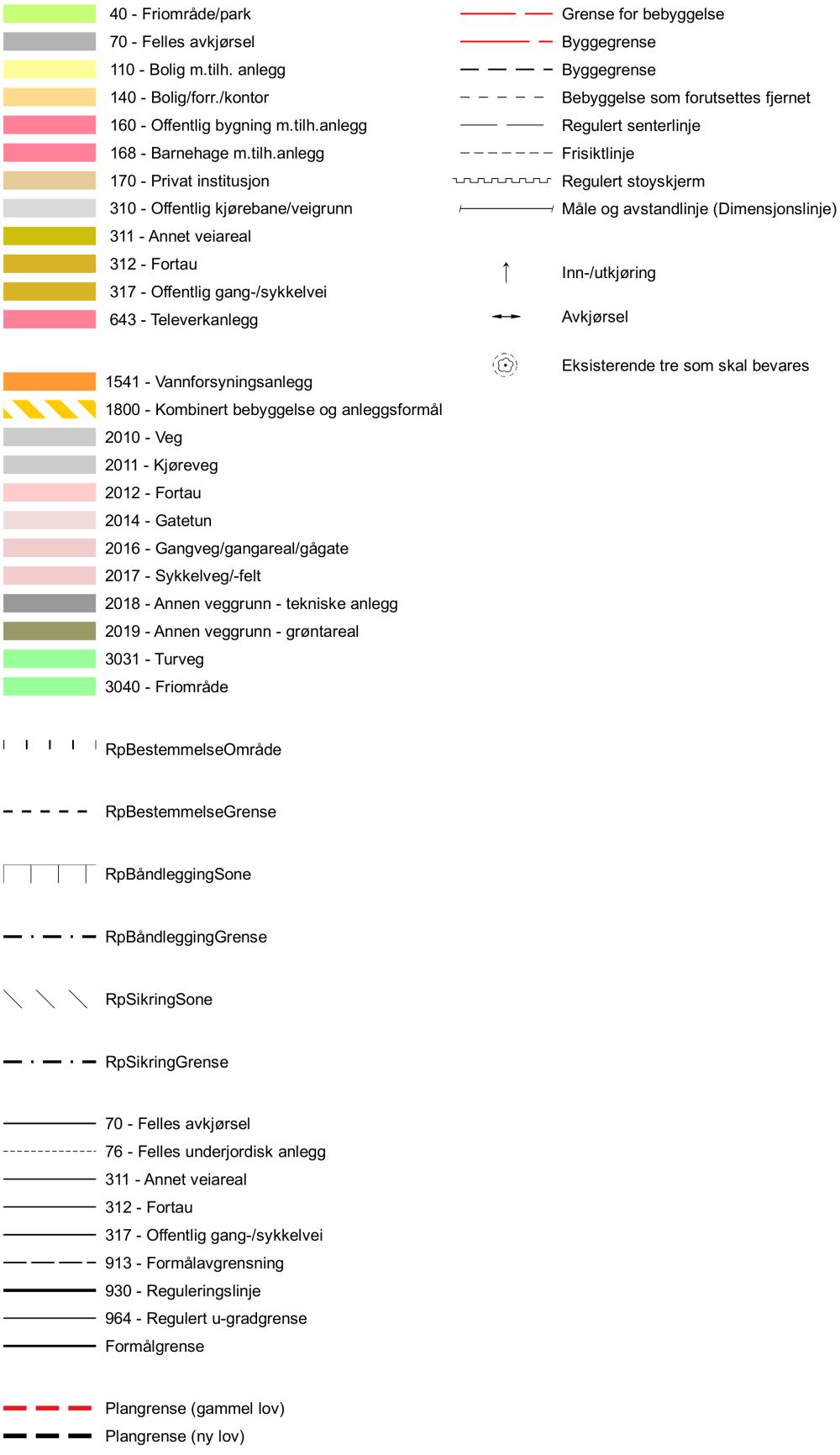
PlottID/Best.nr: 160408/ 86536428
Adresse: Roveruds gate 15
Gnr/Bnr: 224/249

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

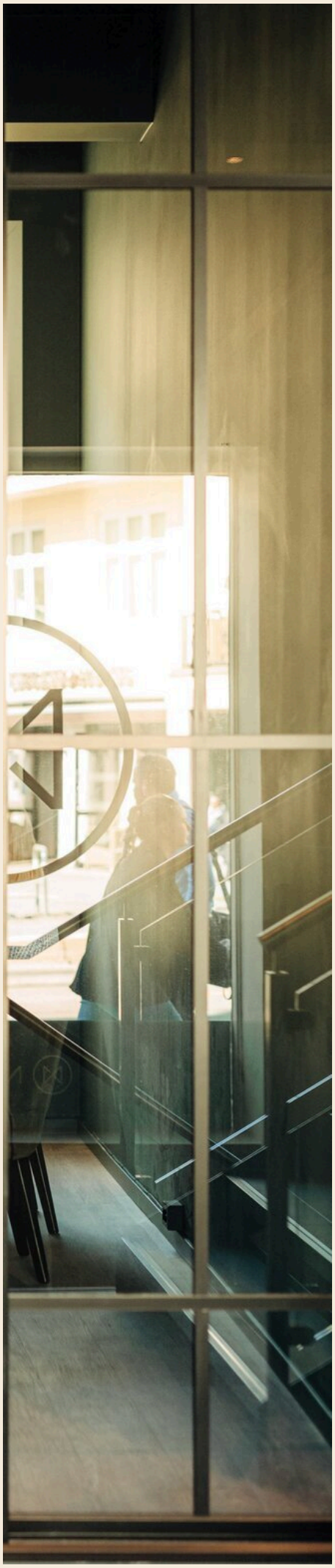


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0330/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Roveruds gate 15 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 249 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Johansson Dahlén
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: