NORDVIK

Roveruds gate 2

2 soverom | 104 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Roveruds gate 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
55	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026









Nøkkelinformasjon

Unik leilighet over 2 plan med fantastisk beliggenhet på Torshov! Veletablert og hyggelig borettslag - Ingen dok.avgift

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 671 309,-**
Fellesgjeld	**679 929,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 164,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

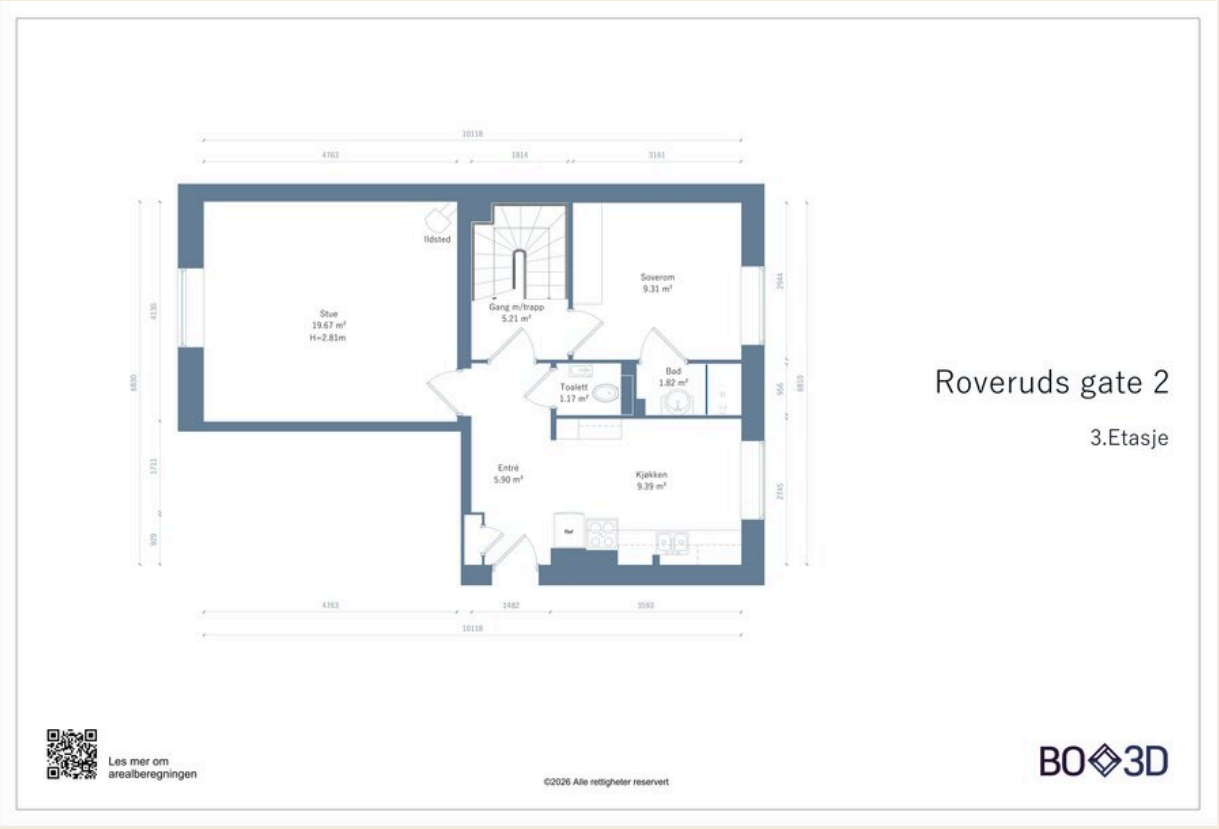
Jonas Dahlén har gleden av å presentere Roveruds gate 2! En helt spesiell bolig over to plan med gjennomført stil og sjeldent særpreg. Leiligheten byr på en luftig og sosial hovedetasje med generøs takhøyde på 2,83 meter med vedovn og gode lysforhold. Via intern trapp kommer du til en stemningsfull toppetasje med synlige trebjelker, flere rom og et romslig bad med badekar og takvindu. Planløsningen gir en tydelig og praktisk soneinndeling mellom opphold og privatliv.

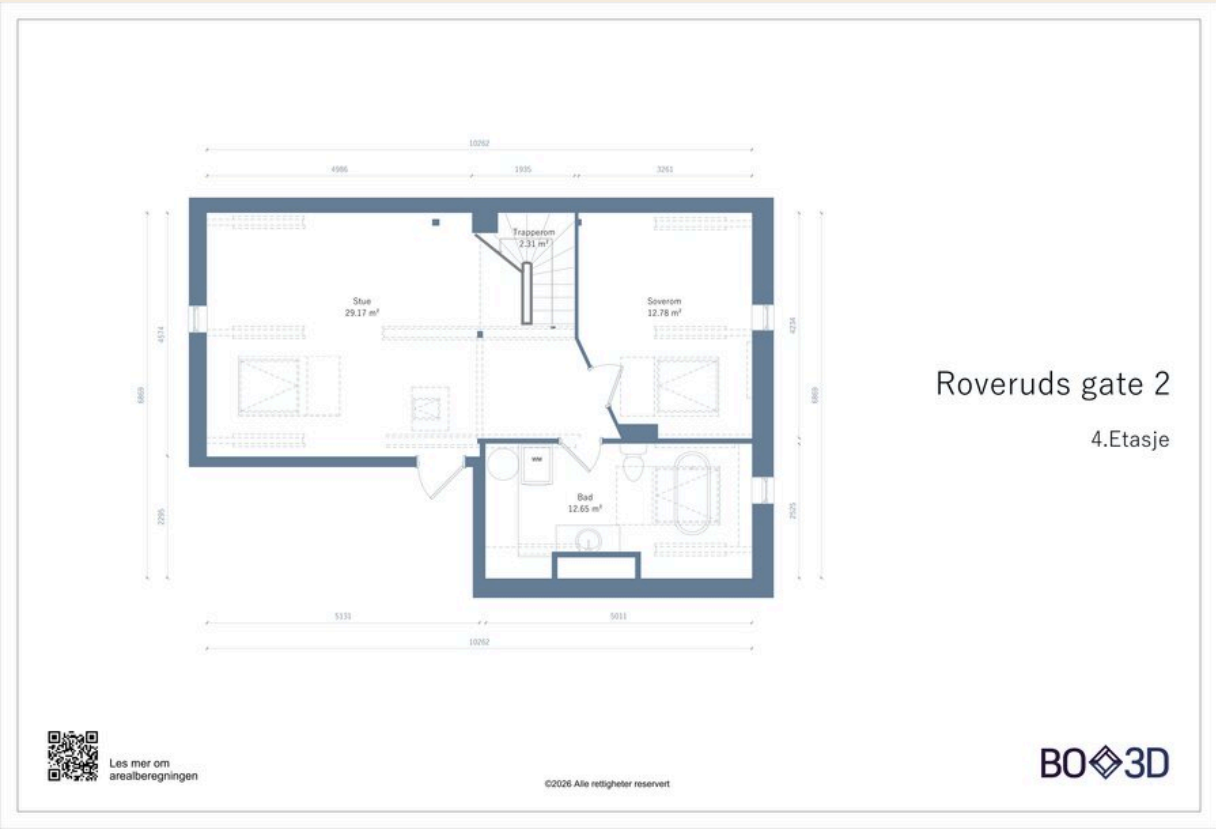
Leiligheten ligger i et veldrevet og solid borettslag, med en hyggelig og solrik bakgård. Her er det opparbeidet pene fellesarealer hvor man kan nyte hele året rundt! Boligen ligger sentralt og attraktivt til på Sagene, med kort vei til kollektivtransport, butikker, caféer og bylivet.

Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 10 kvm





3. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm





Soverommet er lyst og trivelig med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.





Rommet er smart utnyttet med plassbygd hems-/køyeseng som frigjør gulvplass og gir fleksible møbleringsmuligheter.

Dette gir en luftig og funksjonell løsning, godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.



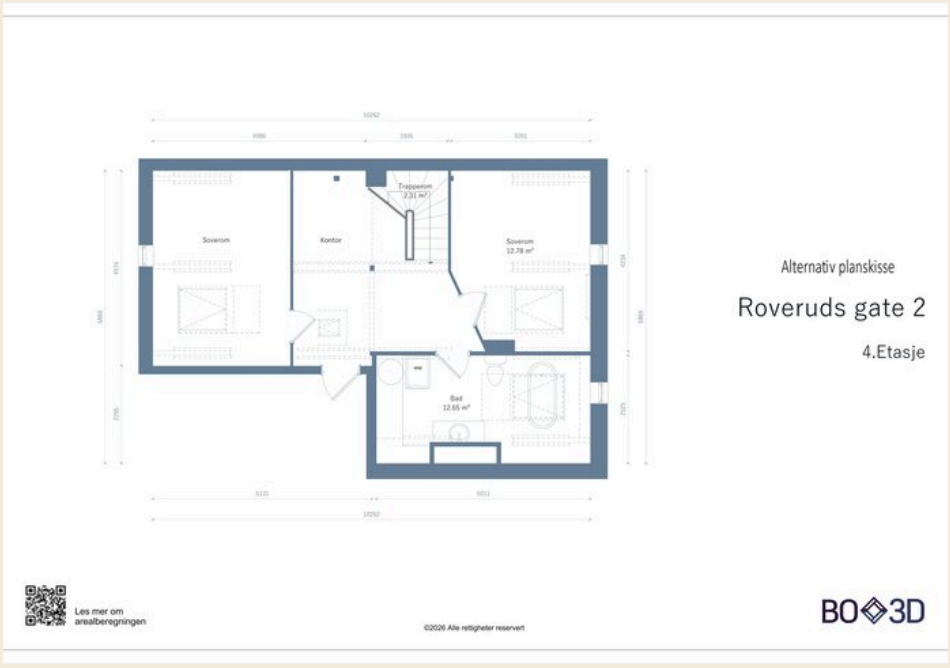






Entréen gir et godt førsteinntrykk med praktisk plassbygd skap som gir rikelig oppbevaringsplass for yttertøy og sko.





Alternativ plantegning for 4. etasje.

Trappen er solid og funksjonell, og bidrar til en naturlig flyt mellom etasjene samt en tydelig soneinndeling i boligen.











R6II5169





R6II5159



Planløsningen gir god plass og funksjonalitet, og gjør badet godt egnet både til hverdagsbruk og avslapning.

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0066/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Roveruds gate 2, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 324 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 54 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II, org.nr. 952880853

Selgere
Aslaug Mariolyn Van Nes
Torkild Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
679 929,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 669 929,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 671 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 680 809,- (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
1929

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 114 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Ikke målbare arealer:

Leiligheten har gulvareal på til sammen 125 kvm.

Innhold
Leiligheten går over to plan, 3 etasje inneholder: Entré, bad, wc-rom, gang med trapp, soverom, kjøkken og stue. 4 etasje inneholder: Bad, soverom og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 10 kvm.

Standard
Leiligheten strekker seg over to plan og fordeler seg slik:
3 etasje

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår lyst og tidløst med hvite, laminerte kjøkkenskrog og gode skap- og benkeplateløsninger. Praktisk laminert benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri gir en funksjonell arbeidsflate, mens plater mellom over- og underskap gir et rent og helhetlig uttrykk. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr med kullfiltervifte samt godt arbeidslys via lyslist under overskap. Kjøkkenet har plass til spisebord og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen.

Stue:

Stuen er romslig og innbydende med god takhøyde på 2,83 meter og plass til både sofagruppe og spisebord. Store veggflater gir fleksible møbleringsmuligheter, og rommet har en naturlig flyt mot kjøkken og øvrige rom. Vedovnen i kleberstein fra 2016 skaper lun stemning og gir ekstra komfort på kjølige dager. Dette er et trivelig oppholdsrom som egner seg like godt til rolige hverdager som til sosiale sammenkomster.

Bad:
Badet er flislagt i lyse, tidløse fliser som er praktisk og funksjonelt. Det er etablert dusjplass med dusjvegger som gir en god og avskjermet løsning, samt servant med ettgreps blandebatteri i innredning med oppbevaringsplass. Badet har en nøytral utforming som gjør det enkelt å sette sitt eget preg, og fungerer godt som et ekstra bad i boligen

WC:
Separat WC-rom med veggmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri. Rommet har et moderne og stilrent uttrykk med gjennomførte overflater og praktisk innredning, som gir en funksjonell og plassbesparende løsning, perfekt som gjestetoalett i hverdagen.

Soverom:
Soverommet er lyst og trivelig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet er smart utnyttet med plassbygd hems-/køyeseng som frigjør gulvplass og gir fleksible møbleringsmuligheter. Dette gir en luftig og funksjonell løsning, godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med praktisk plassbygd skap som gir rikelig oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Rommet har en god og ryddig utforming som gjør hverdagen enkel. Fra entréen leder en intern trapp i heltre til boligens øvrige plan. Trappen er solid og funksjonell, og bidrar til en naturlig flyt mellom etasjene samt en tydelig soneinndeling i boligen.

4 etasje:

Bad:
Romslig bad som har en særpreget og lun atmosfære med synlige trebjelker og takvindu som gir godt naturlig lys. Badet er utstyrt med WC, frittstående badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Planløsningen gir god plass og funksjonalitet, og gjør badet godt egnet både til hverdagsbruk og avslapning.

Soverom:
Soverommet har en lun og særpreget atmosfære med synlige takbjelker som gir rommet karakter. Det er plass til dobbeltseng og rommet har skråtak med takvindu som gir godt med naturlig lys. Gode muligheter for oppbevaring og innredning gjør dette til et behagelig og funksjonelt soverom.

Stue:
Stuen er romslig og luftig, med god takhøyde og synlige bjelker som gir rommet særpreg og karakter. Store takvinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en åpen og behagelig atmosfære. Planløsningen gir god plass til både sofagruppe og mediemøbler, og rommet egner seg godt for både avslapning og sosialt samvær.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og heltre eikegulv. Fliser på badene og gulvvarme i entré, på kjøkken og i stue 3. etg.
Vegger: Malte flater og fliser på badene.
Himling: Malte flater.

Parkering
Selger har en garasjeplass med ladeboks i Hans Nordahls Gate, 5 min unna. Den kan selges separat.

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/.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Totalrenovert toalettrom i 3. etg. - Rørlegger: Avra Rør AS - elektriker: Boligelektrikeren – samsvarserklæring finnes
2025:
- Ny integrert oppvaskmaskin Electrolux 45cm (IKEA)
2023:
- Ny kjøkkenkran - Comfort
2022:
- Nytt yttertak, nye takvinduer samt piperehabilitering - SH Bygg
2019:
- Nytt gulv i 4. etg. med forsterking av bjelkelag og ny trapp. Gulv 22mm eik 1. sortering (Moelven EIK heltre gulv 20x147 exclusive Nordic) - Birkeland Totalentreprenør AS
- Ny trapp - Trappekompaniet AS
- Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering gulv 4. etg. - En Elektro AS - samsvarserklæring finnes
2016:
- Totalrenovert kjøkken, gang og stue i 3. etg. Ombygging av eksisterende kjøkkeninnredning med ny benkeplate, kjøkkenvifte og armatur - Renovex

- Elektrikerarbeid i forbindelse med renovering (bl.a. varmefolie) - Moderne elektro - samsvarserklæring finnes
- Fasadeoppussing med etterisolering og nye vinduer - Malermester Thordendal og FORME Prosjekt
- Ny peisovn med kleberstein - Kakkel & Peis spesialisten
2005:
- Nye ytterdører i hele oppgangen - Moderne Byggfornyelse AS
2002-2004:
- Utvidelse av leilighet mot loft - Øyli bygg, totalentreprenør
2002:
- Baderom 4. etg. - Øyli bygg og rørleggerarbeid v. Tore Orvei AS
- Ny stigeledning - ABC-installasjon AS - samsvarserklæring finnes
- Sentralstøvsuger - Inneklima
2001:
- Ny kjøkkeninnredning - IKEA
1999:
- Baderom 3. etg. - Håndverkskompaniet

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HåndverksCompaniet 1999 Øyli Bygg og Tore Orvei AS 2002-2004 Avra Rør AS: installert Vannvokter på toalettrom 2026
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HåndverksCompaniet 1999 dusjbad i 3. etg. (Nybygg) Øyli Bygg og Tore Orvei AS 2002-2004: Baderom i 4. etg (nybygg)
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 3.etg. fra 1999: Kun takstrapport fra 2026 Bad 4.etg 2002: Øyli bygg: Finnes hos Oslo kommune i søknad om ferdigsttest saksnummer 200103254
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Nye ytterdører (branndører. Moderne Byggfornyelse 2016 Fasadeoppussing og nye vnduer: Malenester Thordendal og FORME prosjekt 2022: Nytt tak og nye takvinduer. Rehabilitering piper: SH Bygg
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: 2002 Ny stigeledning - abc installasjon 2016 Renovering Kjøkken, gang og stue (bl.a. varmefolie i gulv) - Moderne elektro 2019 Renovering stue og soverom i 4 etg - EN Elektro 2026 Toalettrom 3.etg - Boligelektrikeren
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 16.02.2026
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: 1999: Rørleggerarbeid i forbindelse med bygging av nytt bad i 3. etg. HåndverksCompaniet 2002-2004: Rørleggerarbeid i forbindelse med bygging av bad i 4. etg. Tore Orvei AS 2026: Rørleggerarbeid i forbindelse med montering av nytt toalett, vask og vannvokter i toalettrom i 3. etg
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2002-2004: Øyli bygg. Utbygging av leilighet mot loft. Bygging av nytt baderom på loft.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ved utbygg mot kjeller i borettslaget i flere omganger siste 10 år er det utført radonmålinger. Ikke relevant for denne leiligheten i 3. og 4. etg.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ved intensiv bruk av badet i 3. etg har betongen over membranen blitt mettet slik at det blir fuktig ved dørstokken. Ved mindre bruk holder det seg tørt. Membranen er antagelig for lav ved døren.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Noen utbedringer er anbefalt etter kontroll av El-sjeken
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? Måling i forbindelse med søknad om ferdigsttest i 2002. Ny måling i forbindelse med dette salget. Takstrapport er ikke mottatt enda.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ferdigattest loftsutbygg er datert 10.05.2006
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Styret i borettslaget har 2.10.2025 informert om at leiligheten skal få tildelt en kjellerbod i kjelleren på 9,22 kvadratmeter i stedet for nåværende kjellerbod.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Grunn og fundamenter i støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn
- Grunnmur i naturstein\ tegl
- Yttervegger i pusset malt murfasade
- Takkonstruksjon er et valmtak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater. I 2022 fikk man nytt yttertak
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene
- Etasjeskiller er av trebjelkelag

Leiligheten:
- Trerammer med 2-lags energiglass fra 2016
- Klassifisert entrédør B-30
- Brann- og lydklassifisert dør til loft
- Pipe av teglsten fra byggeår. Piper ble rehabilitert i 2011. Peisovn med kleberstein i 2016
- Innvendig trapp mellom etasjene
- Fordelerskap på bad i 4. etg
- Stoppekran til kaldtvann i underskap på kjøkken. Denne stopper kaldtvannet på kjøkken og wc-rom
- Hovedkran i kjeller
- Det er montert waterguard ved én stoppekran
- Varmtvannsbereder på bad i 4. etg
- Bereder på 198L fra 2002
- Plassbygget skap i entré og garderobeskap på soverom i 3. etg
- Badet er pusset opp i 2002. Badet er pusset opp av godkjent firma ifølge selger

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:
Originale vinduer:
- Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer.

Bad: Tilliggende konstruksjoner våtrom (3. etasje)
- Stedvis noe synlige fuktmerker på trekonstruksjonen. Fra selger; Det ble i 2014 oppdaget fukt ved dør til bad i 3. etg. etter periode med intensivt bruk av badet. Etter tørking og fagkyndig vurdering (gjennom borettslagets forsikring) ble badet funnet i orden

WC: Overflater og konstruksjon
- WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri.

Bad: Overflater gulv (4. etasje)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad: Sluk, membran og tettesjikt (4.etasje)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad: Ventilasjon (4 etasje)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad: Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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
D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Vedfyring gjennom peis
- Varmekabler på bad

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. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 164,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar, festeavgift, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og drift og vedlikehold av fellesarealer og øvrige driftskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 079 498,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 317 991,- 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
Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kv II
BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV II består av 69 boligenheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:
· Hans Nielsens Hauges gate: 17 og 19
· Hans Nielsens Hauges plass: 1 og 3
· Nordkappgata: 1 og 3
· Roveruds gate: 2 og 4
· Åsengata: 29 og 31

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

Mail til styret: borettslagetsakv2@gmail.com / gunn@styrehjelp.as

Borettslaget har også nylig tatt i bruk appen Naborom for å informere beboerne.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken

Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.
Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider:
https://www.sondreaasenkv2.com/
Nøkler til leilighetene ordner beboerne selv, mens nøkler til dører til oppgangene bestilles via styret.
Nøkkel til postkasser ordner beboer selv. Beboerne ordner selv skilt til postkassene.
Kontakt styret for skifte av navn på navnelister over porttelefonene.

FELLESVASKERI
Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

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

Informasjon fra styret september 2025:
Borettslaget har ikke p.t. planlagt vedlikehold som vil påvirke felleskostnader/fellesgjeld. Styret skal imidlertid behandle budsjettet for 2026 i oktober mnd., og det er mulig at det vil bli en justering fra 1.1.2026 på bakgrunn av økte driftskostnader. Forsikring, kommunale avgifter o.l. har jo steget betydelig de siste årene.

Når det gjelder høy fellesgjeld så skyldes det at taket er skiftet ut i sin helhet. Befaringen som nylig ble gjennomført var «1-årsbefaring» (gjennomført 2 år etter at prosjektet var ferdig). Det ble funnet noen få avvik som vi har bedt entreprenøren utbedre.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2023:
· Etter årskontroll brannvarsling har styret utbedret avvik ifølge rapport
· Det er skiftet soilrør xx andeler
2022:
· Det er gjennomført skifte av yttertak, herunder skifte av alle takvinduer og rehabilitering av piper (murer). Nye varmekabler i takrenner og nedløp. Arbeidene er utført som totalentreprise av firma SH Bygg.
2021:
· Tre andelseiere har meldt inn lekkasjer via yttertak. Styret har fulgt opp dette med reparasjon som omfatter fjerning av gammel tekking og ny tekking med takpapp.
2020:
· Rens av avløpsrør
· Skifte av vertikale rør vann og avløp.
2019:
· Skifte av vertikale rør vann og avløp. Utført av Rørleggersentralen AS. Styret har i samarbeid med Rørleggersentralen etablert egen oversikt over utførte tiltak
2016:
· Ferdigstilling av fasadeprosjektet v/Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt.
· Søkt om nedgravd søppelsystem fra Plan- og Bygningsetaten og EBY. Indre gård har fått ny gressplen, det er lagt fliser mellom plen og sandkasse, og det er lagt brostein over der det ble gravet opp pga lekk avløp. Indre gård har fått et betydelig løft.
· Her er søkt om ENOVA tilskudd på kr 350 000 i forbindelse med fasadeprosjektet (etterisolering).
Borettslaget har fått egne nettsider:
http://www.sondreaasen2.com/
2015.
· Igangsetting av fasadeprosjekt med isolering av fasaden og utskifting av alle vinduene i gården
· Sikringslister på alle oppgangsdører
· Etablering av 5 stk radonavsug i kjeller
· Igangsatt nytt callinganlegg på hovedportene mot gate.
· Gravd opp og byttet defekt avløp i bakgården.
2014:
· El-anlegg, skifte av hovedskap, sikringer og kabler, samt termografering
· Installasjon av nye lamper i alle fellesarealer
· Vedlikeholdsspyling av alle rør
· Tømming av sluk i bakgård
2013:
· Vedlikehold av tak, montering og utbedring av snø- og isfangere
· Brannsikring, installasjon av nytt brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer
2012:
· Vedlikehold av oppganger, gulv, vegger og tak
· Installasjon av nytt callinganlegg
· Brannsikring
2011:
· Vedlikehold av piper
· Vedlikehold av dører

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ikke forkjøpsrett i borettslaget eller hos forretningsfører. Opplysninger hentet fra megleropplysningene.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 679 929,-

Borettslaget har pt ett lånnr 83987213267 i Handelsbanken (mars 2024). Dette lånet har ingen IN-ordning.

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 382
Saldo per 22.08.2025: 33 790 971
Andel av saldo: 433 878
Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 376
Saldo per 10.02.2026: 33 596 176
Andel av saldo: 679 930,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1.025.728,- for året 2024. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtektene for mer informasjon.

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

Opplysninger hentet fra vedtektene.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1598041

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 290 kvm (Festetomt)

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

Festekontrakten har en festetid på 70 år og regnes fra 1. november 1951. Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 betaler en årlig festeavgift på kr 91 734. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.
Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021.
Neste regulering vil bli 1. november 2031.
Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at Oslo kommune har forkjøpsrett og som krever Oslo kommunes samtykke.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 91 734,- pr. år
Festekontrakt datert: 22.09.1954
Festetid: 70 år

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Torshov, midt i mellom Oslo sentrum og Marka. Boligen ligger sentralt til med kort gangavstand til alt av forretnings- og servicetilbud, men samtidig tilbaketrukket og avskjermet. Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Kort gangavstand til blant annet anerkjente Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark.

Leiligheten ligger midt mellom to parker (Torshovparken og Torshovdalen). I Torshovparken er det minigolf, volleyballbaner, fotballbane og basketbanen samt utendørs treningsanlegg. På vinteren er det skøytebane i parken. For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselven, og elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane

sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det kun 10 minutter før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med både Coop Extra, Kiwi, Rema 1000, Coop Mega og søndagsåpen Joker og Bunnpris. Meget hyggelig lokal kafe/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste. Få minutters gange til Bruun Larsen og Lasarette vinbar, eller norgeskjente slakter Strøm-Larsen. I tillegg er det verdt å besøke Grisen på Torshov torg og Liminal.

Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Kun ca. 12 min å gå til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportssenter - Oslos råeste med klatreverket, treningssenter og flere squashbaner. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en kul bar med loungeområde.

Busstoppet «Haarklous plass» er 1 minutters gange unna, og her kjører 20-bussen mellom Skøyen og Galgeberg, samt 30 bussen mellom Bygdøy og Nydalen. Trikkestoppet Sandaker senter ligger ca 4 min gange fra leiligheten. T-banestasjonene Storo og Sinsen ligger en kort spasertur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.08.1928. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til flate med tilhørende anlegg. 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 byggesaker:
- Åsengata 29 - bruksendring av rom på loft til bolig og innsetting av takvindu. Saksnummer: 202523355
- Nordkappgata - flytting av leskur for Haarklous holdeplass. Saksnummer: 202512607
- Hans Nielsen Hauges plass 7 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202522315
- Hans Nielsen Hauges gate 23 - rehabilitering av bad - H0102. Saksnummer: 202523440
- Kyrre Grepps gate 16 - etablering av bad - H0103. Saksnummer: 202600462

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:

952880853/54:
12.02.2026 - Dokumentnr: 170196 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 359,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 984,- 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 28. februar 2026

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

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / 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 2

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	11 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 🚶 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	23 min 🚶 1.9 km

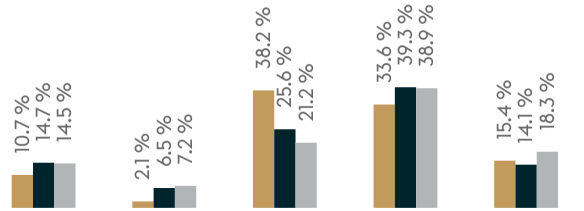
Offentlig transport

Haarklous plass	Linje 30	2 min 🚶 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	5 min 🚶 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	8 min 🚶 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 🚶 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 3.7 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	2 min 🚶 0.2 km
Lilleborg barnehage (1-5 år)	65 barn	2 min 🚶 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 å...	115 barn	3 min 🚶 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	6 min
Torshovdalen	10 min
Sandaker Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Storo	9 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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



Roveruds gate 2

Van Nes, Aslaug

Oppdragsinformasjon

Dato	16.02.2026		
Elkontroll	Martin Lillebo	martin.lillebo@elsjekk-as.no	90709352
Kunde	Van Nes, Aslaug		
Kontrollsted	Roveruds gate 2 Roveruds gate 2, 0481 Oslo		
	Aslaug Van Nes	aslaug@met.no	95875481

ELSJEKK AS
Nils Hansens vei 7
0667 OSLO
Postboks 49 Bryn
0611 OSLO

Telefon: 22 74 64 54
Epost: post@elsjekk-as.no
www.elsjekk-as.no

Sertifikat - Elektrotermografi

Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Martin Lillebo
Sertifikatnr: DNV-NT-20274

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 18.08.2023
Gyldig til: 08.08.2028

Sertifikat - Elkontroll næring og bolig

Sertifikat: Elkontroll næring og bolig
Utsted til: Martin Lillebo
Sertifikatnr: DNV-NN-20163

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 05.09.2024
Gyldig til: 05.09.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig avhending

Sertifikat: Elkontroll bolig avhending
Utsted til: Martin Lillebo
Sertifikatnr: DNV-NA-20040

Utsteder: DVN-GL
Utstedt dato: 14.04.2025
Gyldig til: 14.04.2030

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Eurotester	METREL	EurotestXDe	24080853	24.03.2025
Termokamera	FLIR	E54 I Oppløsning 320x240 I Følsomhet <40mK I OPT.24°	84511310	10.11.2025

Innledning

ELSJEKK AS har i henhold til oppdrag, utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget for Roveruds gate 2. Kontrollen har som formål å tilfredsstille kravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for analysen. Avvik er forankret i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og Forskrift om elektrisk utstyr.

Rapportens gyldighet er inntil ett (1) år fra utstedelsesdato, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides. Tilbakestilling av avvik til forskriftsmessig stand vil være eiers ansvar. Avvik som utbedres og dokumenteres skal utføres av godkjent autorisert elektroinstallatør, som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Forutsetninger

Tilstandsrapporten har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremsto på besiktelsesdatoen. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Beskrivelse av oppdrag og omfang

Kontrollen er begrenset til kundens leilighet i 3. og 4.etg

Om kontrollselskapet

ELSJEKK AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

De registrerte avvikene er presentert med tekst og bilder. Avvik kategoriseres som følger:

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er under 5år.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er over 5år og under 50% av forventet levealder.

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.
Benyttes også dersom over 50% av forventet levealder på det elektriske utstyret er passert.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan

representere fare for liv og helse.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av eventuelle avvik.
Dine plikter som eier til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar.
Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Anlegget har en opprinnelig installasjon fra perioden 1960–1980, med senere utvidelser og oppgraderinger dokumentert etter 1999. Flere av tilstandsgradene (TG 2) er satt på bakgrunn av alder og forventet levetid, men det er også registrert konkrete avvik som bør følges opp.

Det er ikke registrert TG 3 (akutte eller farlige forhold som krever umiddelbare tiltak), men enkelte forhold – spesielt jordfeilen og jordfeilbrytere i serie – bør prioriteres for å redusere risiko for brann eller strømgjennomgang.

Samlet sett fremstår anlegget som forskriftsmessig installert og godt vedlikeholdt, men med behov for tekniske oppgraderinger og utbedringer for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales at registrerte avvik gjennomgås og utbedres av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert? *Installasjonsår:* *Det elektriske anlegget bygget etter en metode som var vanlig i perioden 1960-1980.*	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet? *Referansenivå:* *Mest sannsynlig bygget originalt etter Rødboka.*	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet? *Beskrivelse inkl referansenivå:* *Baderom, 3.etg - 1999* *Utvidelse av loft - 2002-2004* *Baderom, 4.etg og ny stigeledning - 2002* *Renovert kjøkken, gang og stue, 3.etg - 2016* *Renovering av gulv, 4.etg - 2019* *Renovert toalett, 3.etg - 2026* *Samtlige utvidelser utført etter 1999 er uført etter FEL og tilhørende norm: NEK 400.*	Ja, av godkjent installatør
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere? *Informasjon om kontroll:* *Fra 2003 og ikke relevant i dag.*	Nei
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget?	Ja
1.10 Annen nyttig informasjon til kjøper?	

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon *Tilstandsvurdering:* *Eier kunne fremlegge dokumentasjon av utvidelser utført av autoriserte elektrikere etter 1999.* *Fremstår fullstendig under kontrollen.*	TG 0

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG 2 blir satt på bakgrunn av alder.*	

4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG 2 blir satt på bakgrunn av alder.*	
4.2 Teknisk informasjon	
Informasjon: *Nettsystem: IT* *Spenningsnivå: 230V* *Sikringsstørrelse: 50A plassert i kjeller* *Antall faser: 2 faser*	

5. Fordelinger	
5.1 Vurdering av fordelinger	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG 2 blir satt på bakgrunn av alder og avvik avdekket i sikringsskapet.*	
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Nei
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
Kommentar: *Schneider, chint, hager og siemens*	
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja
Kommentar: *Samtlige vern er av typen jordfeilautomater 30mA.*	
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse?	Ja
Angi størrelse i %: *100%*	
5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?	Ja

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

6.1 Vurdering av installasjon — TG 2

Tilstandsvurdering:
TG 2 blir satt på bakgrunn av alder.

7. Belysning

7.1 Vurdering av installasjon for belysning — TG 2

Tilstandsvurdering:
TG 2 blir satt på bakgrunn av alder.

8. Elektrisk varme

8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming — TG 2

Tilstandsvurdering:
TG 2 blir satt på bakgrunn av alder.

Primærvarme:
Varmekabel bad 4.etg
Varmeovn soverom 4.etg
Varmekabel soverom - bad 3.etg
Varme folie: kjøkken, gang og stue - 3.etg

9. Vannvarmer

9.1 Vurdering av vannvarmer — TG 2

Tilstandsvurdering:
TG 2 blir satt på bakgrunn av alder.

9.2 Teknnisk informasjon

Informasjon:
Antall liter: 200L
Produksjonsår: 2002
Effekt: 2kW
Tilkoblet over plugg

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett? — Coax nett

14. Ecom (tele-data-antenne)	
Beskrivelse av nett: *Tv og internett levert av Telia (get) via coax-kabel.*	
14.2 Distribusjon av nett i bolig	WiFi

15. Smarthus styring av lys og varme	
15.1 Oppbygging av smarthussystem	Bluetooth system
Beskrivelse av smarthussystem: *Plejd system*	
15.2 Utfyllende informasjon om systemet	
Informasjon: *Smart plugg i 4.etg styrer spottskinne i stue, 3.etg* *Smart plugger i stue, 3.etg* *Dimmer til tak armatur i stue, 3.etg*	
15.3 Hvordan kan system overføres til ny eier?	
Kommentar: *System kode i sikringsskap*	

17. Brannvarsling og slukkeutstyr	
17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem	Seriekoblede røykvarslere
Beskrivelse av løsning: *Felles brannvarsling i regi av borettslaget og supplert med egne seriekoblede detektorer.*	
17.2 Brannslukkeutstyr i boligen	Pulverapparat på 6 kg ABC
Beskriv slokkeutsyr: *Slange på bad 4.etg* *Brann teppe på kjøkken* *Slokkeapparat under trapp, 3.etg*	
17.3 Avvik tilknyttet brannvarsling eller slokkeutstyr?	Ja

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
4704.001 - Inngangsparti	Sikringsskap		Generelt elektromåling, Status	Kontrollert		
			Spenningsmålinger, L1-L2	234	V	
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	133	V	
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	136	V	TG 0
			Strømmålinger, L1	12,5	A	
			Strømmålinger, L2	12,7	A	

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
			Kortslutningsstrøm, Ik3 max	1 970,0	A	
			Kortslutningsstrøm, Ik2 min	244,0	A	
			Jordfeilvern, Utl. t	39,0	ms	
			Jordfeilvern, Utl. I	22,5	mA	
			Jordmålinger, I lekk	20,0	mA	
			Jordmålinger, R iso	119,0	Mohm	
			Jordmålinger, Kont.	0,23	Ohm	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
4704.008 - 3.etg: Soverom: Bad			Kontrollert	TG 2
4704.011 - 4.etg: Bad	Varmtvannsbereder		Kontrollert	TG 0
4704.010 - Inngangsparti	Sikringsskap		Kontrollert	TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Roveruds gate 2			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Inngangsparti	Sikringsskap		1	4	0	5

4704.018 3.etg: Kjøkken

TG 2

Beskrivelse
Installasjonen mangler komfyrvakt. Jf. FEL § 22. Under kontrollen ble det observert manglende komfyrvakt etter arbeider som utløser kravet til komfyrvakt. Kravet til montering av komfyrvakter i nye installasjoner og betydelige endringer eller når det legges ny elektrisk kurs til komfyren, ble innført i 2010.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.017 3.etg: Soverom

TG 1

Beskrivelse
Til info: Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Jf. FEL § 21. Stikkontakten var frakoblet og skal fjernes iht eier under kontrollen.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.008 3.etg: Soverom: Bad

TG 2

Beskrivelse

Vk soverom - bad

Spenning: 235V
Motstand: 268 ohm
Megging: 0,03 Mohm
Beregnet strømtrekk: 0,88A
Beregnet effekt: 206,8W

Under kontrollen ble det målt jordfeil mot jord. Dette kan tyde på at varmekabelen har en jordfeil og må undersøkes nærmere.
Dette må ses i sammenheng med punkt 4704.004.

Termografering	
Status	Kontrollert

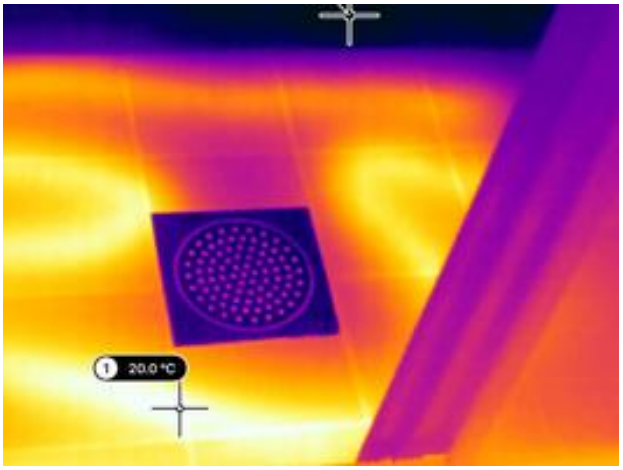
Dato: 16.02.2026 09:09

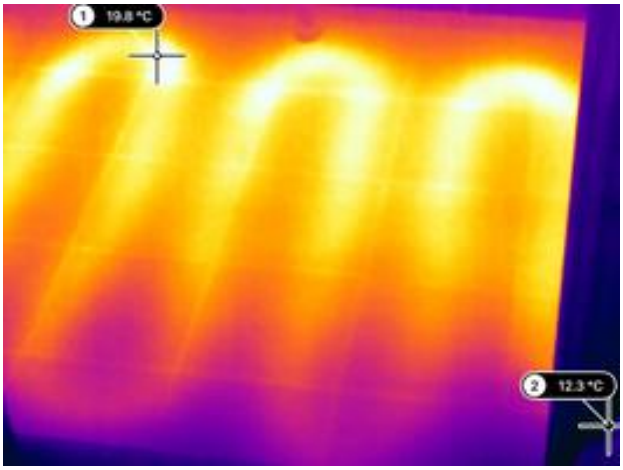


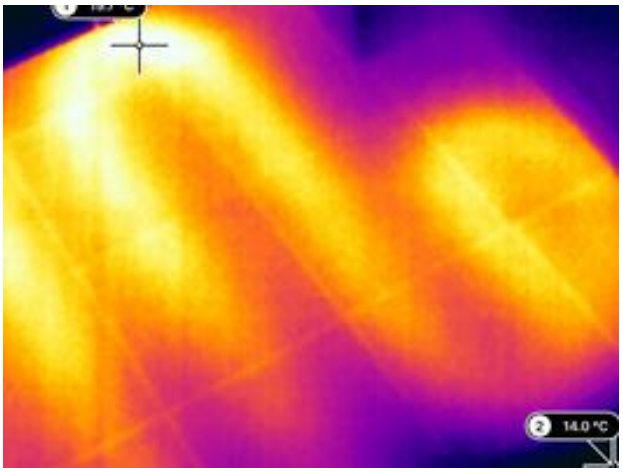


Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse









Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.015 3.etg: Soverom: Bad

TG 2

Beskrivelse
Termostat deksel er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 36 Under kontrollen ble det observert at dekselet for termostaten ikke var forsvarlig festet under kontrollen.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.016 3.etg: Soverom: Bad

TG 2

Beskrivelse
Utjevningsforbindelse mangler. Jf. FEL § 21. Det ble observert at slukrist manglet utjevning. I IT-installasjoner skal avløp eller sluk, uavhengig av materiale, tilknyttes utjevnings forbindelsen. En slik utjevning gir en tilleggsbeskyttelse mot fare for elektrisk sjokk ved samtidig berøring av slukrist og annen ledende del. Det tas forbehold om at kontrollør ikke kunne verifisere om det eksisterte lokal avløpsmuffe tilkoblet hovedutjevningsforbindelsen. Da kan kravene til utjevning være tilfredsstillende, og det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på dette. Kan ikke dette fremskaffes/verifiseres, bør slukristen utjevnes.

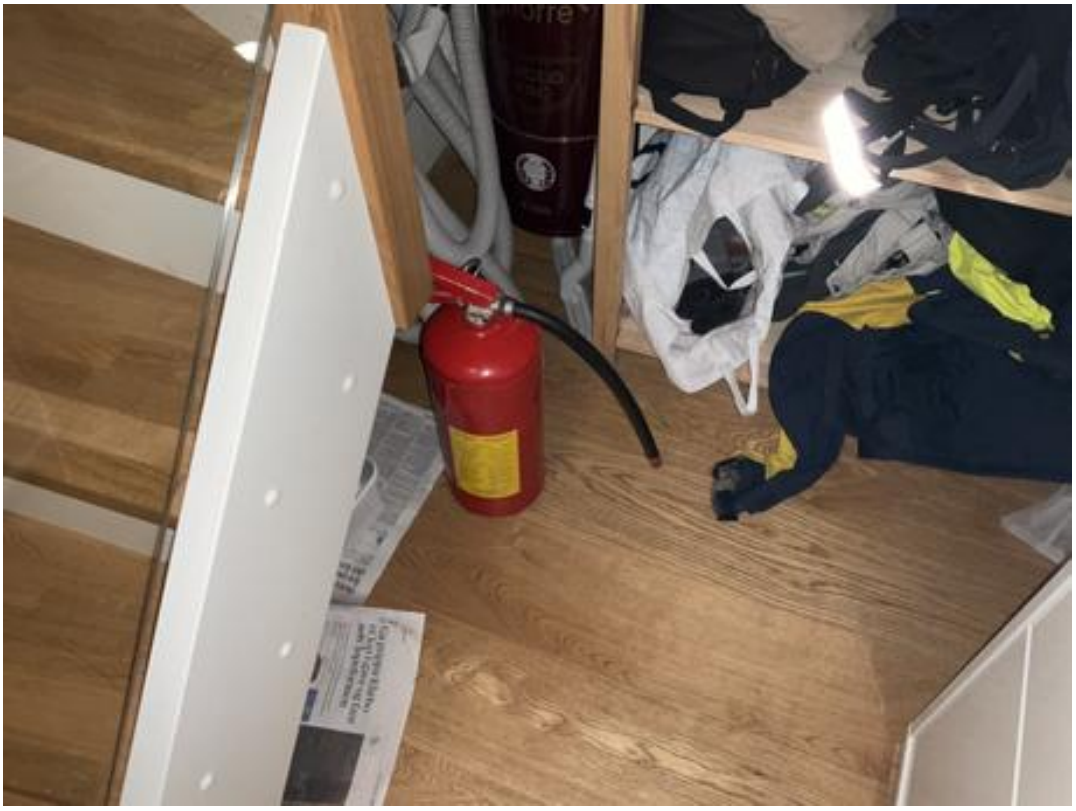


Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.020 3.etg: Under trapp

TG 2

Beskrivelse
Slokkeutstyr anbefales skiftet da det er utgått på dato. Jf. FOB § 5. Observert slukkeutstyr var sist kontrollert i 1992. Normalt skal slukkeutstyr av denne typen kontrolleres av sertifiserte foretak hvert 10år.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.012 4.etg: Bad

TG 2

Beskrivelse
Utjevningsforbindelse mangler. Jf. FEL § 21. Det ble observert at slukrist var dårlig utjevnet. I IT-installasjoner skal avløp eller sluk, uavhengig av materiale, tilknyttes utjevnings forbindelsen. En slik utjevning gir en tilleggsbeskyttelse mot fare for elektrisk sjokk ved samtidig berøring av slukrist og annen ledende del. Det tas forbehold om at kontrollør ikke kunne verifisere om det eksisterte lokal avløpsmuffe tilkoblet hovedutjevningsforbindelsen. Da kan kravene til utjevning være tilfredsstillende, og det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på dette. Kan ikke dette fremskaffes/verifiseres, bør slukristen utjevnes.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.013 4.etg: Bad

TG 1

Beskrivelse
Varmekabel - Testet Ok Motstandsmåling: 41 ohm Isolasjonsmåling: >200 Mohm Spenningsmåling: 234V Beregnet strømtrekk: 5,7A Beregnet effekt: 1333,8W Under kontrollen blinket termostaten som kan tyde på programmering av slikt som nattsenk osv.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.019 4.etg: Stue

TG 2

Beskrivelse
Tv-uttak er ikke betryggende festet. FEL § 20 Under kontrollen ble det observert tv-uttak var løst og ikke forsvarlig festet.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.002 Inngangsparti

TG 2

Sikringsskap

Beskrivelse
Tildekking til vern er defekt. Jf. FEL § 20. Under kontrollen ble det observert at samleskinnen var montert slik at den ikke var dekket av avdekningen og kan medføre berøringsfare. ASD dekslet er også modifisert flere steder.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.003 Inngangsparti

TG 2

Sikringsskap

Beskrivelse
Leder er ikke avsluttet forskriftsmessig. Jf. FEL § 20. Det ble observert leder som ikke var forskriftsmessig avsluttet, leder anbefales avsluttes forsvarlig med endehette eller med isolerende klemmer for å bevare berøringssikkerheten. Uavhengig av om ledere er i bruk skal det sikres mot utilsiktet berøring av spenningssatte deler og avsluttes forskriftsmessig. Generelt anbefales det at utstyr som ikke er i bruk fjernes i sin helhet.





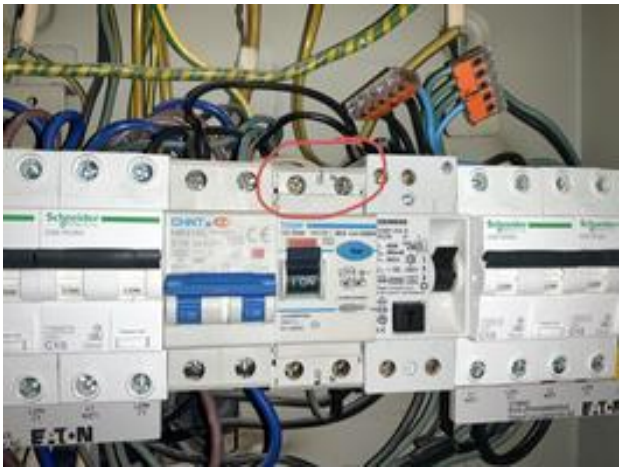
Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.004 Inngangsparti

TG 2

Sikringsskap

Beskrivelse
Installasjon har lav isolasjonsmotstand til jord. FEL § 21 Dette er bedre kjent som jordfeil, jordfeil kan i verste fall føre til brann eller strømgjennomgang ved berøring. Feilen ble sportet til varmekablene i bad, 3.etg. Feilen bør utbedres snarest. Avviket må ses i sammenheng med punkt 4704.008





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.005 Inngangsparti

TG 2

Sikringsskap

Beskrivelse
Jordfeilvern har ikke tilstrekkelig selektivitet i forhold til forankoblet utstyr oppstrøms. FEL § 16 Under kontrollen ble det observert jordfeilbrytere i serie dette medfører en økt risiko for at reelle jordfeil ikke detekteres raskt nok. Kurs 5 lagt etter kurs 4 og er beskyttet av denne, kurs 6 forsyner både kurs 7 og 8 som alle er jordfeilbrytere. Vern for kurs 5 og 6 anbefales fjernet da disse svekker sikkerheten i anlegget.





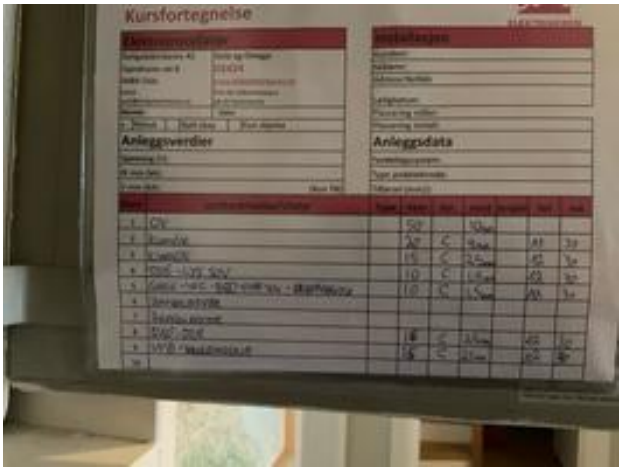
Avvik utbedret	
	Dato/sign

4704.006 Inngangsparti

TG 1

Sikringsskap

Beskrivelse
Kursfortegnelse er mangelfull. FEL § 32 Kursfortegnelsen dekker nr 9 som ikke er i anlegget, dette kommer av nr 1 er skrevet opp som OV. Denne er plassert i felles fordeling i kjeller.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Roveruds gate 2, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 324

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26088 **Referansenummer:** PI7864

Foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Jonas Johansson Dahlén

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

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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; 54 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

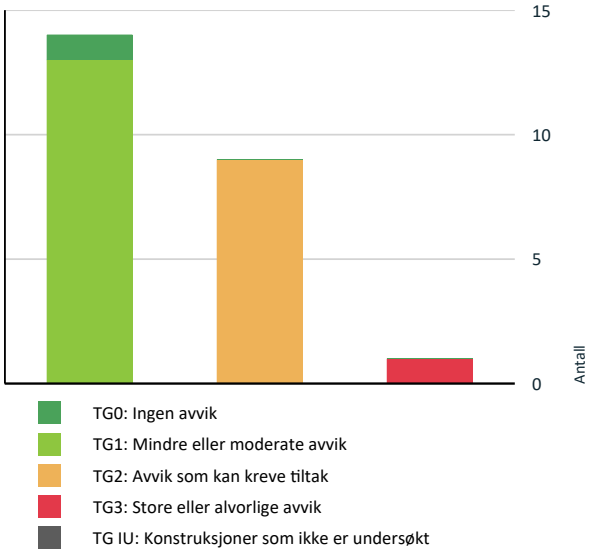
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

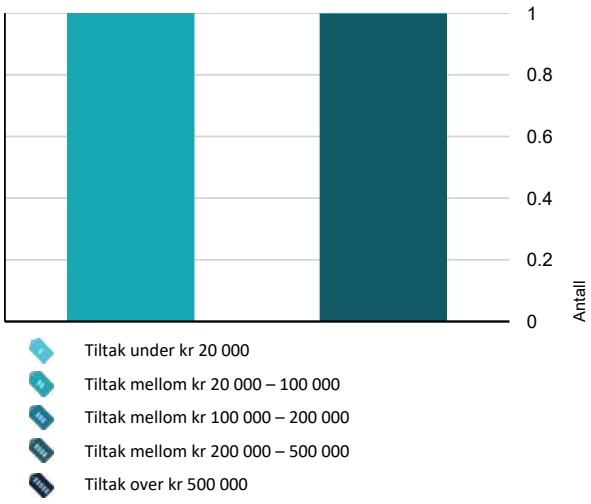
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Originale vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 3 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon** 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
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1999 - Baderom 3. etg. - Håndverkskompaniet 2002-2004: Utvidelse av leilighet mot loft - Øyli bygg, totalentreprenør 2001 - Ny kjøkkeninnredning - IKEA 2002 - Baderom 4. etg. - Øyli bygg og rørleggerarbeid v. Tore Orvei AS 2002 - Ny stigeledning - ABC-installasjon AS - samsvarserklæring finnes 2002 - Sentralstøvsuger - Inneklima 2005 - Nye ytterdører i hele oppgangen - Moderne Byggfornyelse AS 2016 - Totalrenovert kjøkken, gang og stue i 3. etg. Ombygging av eksisterende kjøkkeninnredning med ny benkeplate, kjøkkenvifte og armatur - Renovex 2016 - Elektrikerarbeid i forbindelse med renovering (bl.a. varmefolie) - Moderne elektro - samsvarserklæring finnes 2016 - Fasadeoppussing med etterisolering og nye vinduer - Malermester Thordendal og FORME Prosjekt 2016 - Ny peisovn med kleberstein - Kakkel & Peis spesialisten 2019 - Nytt gulv i 4. etg. med forsterking av bjelkelag og ny trapp. Gulv 22mm eik 1. sortering (Moelven EIK heltre gulv 20x147 exclusive Nordic) - Birkeland Totalentreprenør AS 2019 - Ny trapp - Trappekompaniet AS 2019 - Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering gulv 4. etg. - En Elektro AS - samsvarserklæring finnes 2022 - Nytt yttertak, nye takvinduer samt piperehabilitering - SH Bygg 2023 - Ny kjøkkenkran - Comfort 2025 - Ny integrert oppvaskmaskin Electrolux 45cm (IKEA) 2026 - Totalrenovert toalettrom i 3. etg. - Rørlegger: Avra Rør AS - elektriker: Boligelektrikeren – samsvarserklæring finnes

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
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:
Pusset malt murfasade.

Takkonstruksjon:
Valmtak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.
2022: Nytt yttertak.

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

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2016. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i

Tilstandsrapport

takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. 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: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Originale vinduer

Tre små 'koøyer' med originale vindusrammer med dobbelt glass i veggen i 4. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.



TG 1 Dører

Klassifisert entrédør B-30.
Brann- og lydklassifisert dør til loft.
Normal funksjon på dørene.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett, laminat og heltre eikegulv.
Gulvvarme i entré, på kjøkken og i stue 3. etg.
Overflater på vegger består av: Malte flater.
Overflater i tak består av: Malte flater.

Tilstandsrapport

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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 og soverom 4. etg. gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 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 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Piper ble rehabilitert i 2011. Peisovn med kleberstein i 2016. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

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.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.
Feieluke i 4. etg. - denne ligger noe nærme rekkverket av tre.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid.





TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene.

TG 1 Garderobeskap

Plassbygget skap i entré og garderobeskap på soverom i 3. etg.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad fra 1999.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjplass med dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Det er elektrisk styrt vifte. 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.

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.

Synlig membran ved terskel. 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.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden selger hadde fjernet terskelen og man kan se konstruksjonen her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe synlige fuktmerker på trekonstruksjonen.
Fra selger; Det ble i 2014 oppdaget fukt ved dør til bad i 3. etg. etter periode med intensivt bruk av badet. Etter tørking og fagkyndig vurdering (gjennom borettslagets forsikring) ble badet funnet i orden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holde konstruksjonen under overvåkning.



4 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2002.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. 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.

Ifølge selger finnes det dokumentasjon på jobben.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte flater og fliser.
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

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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.

Tilstandsrapport

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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

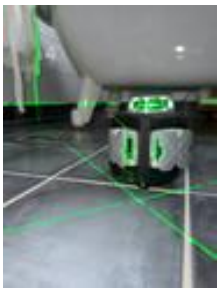
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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. Det er en liten svanke ved sluk. Her blir det liggende litt vann.
Litt bom/ sprekk i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.
Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.





4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. 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:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

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.

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.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. 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:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Konsekvens: Manglende tilluft på badet fører til at fuktig luft ikke fjernes effektivt, noe som øker risikoen for mugg, sopp og dårlig inneklima.
Tiltak: Lage tilluftsspalte i eller under dør.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Laminerte kjøkkenskrog, plater mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, lys/lyslist under overskap, vifte over komfyr og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

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

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er fettfilter i viftehatten, men luften går til kanal som går ut i luftepipa på taket. 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.





SPESIALROM

3 ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri.
Naturlig ventilasjon. Det er tilluftshull i døren.
Ifølge selger er det sealingbag på WC og det er waterguard i sjakten på siden av WC.

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

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende ventilasjon på toalettrom (wc-rom) fører primært til vedvarende dårlig lukt, redusert luftkvalitet og risiko for fuktoppbygging ved bruk av håndvask, men ut fra alder på bygget er dette tvilsomt om lar seg gjøre noe med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.

Tilstandsrapport

Det er to vanninntak i leiligheten, ett på kjøkken og ett i WC-rom. Begge har stoppekran.

Kjøkken:
PEX-rør, forkrommede rør, kobberrør og stoppekraner for kaldt og varmt vann i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad i 4. etg.

To stoppekraner til kaldtvann i underskap på kjøkken, den ene stopper kaldtvannet til kjøkken og den andre stopper kaldtvann til bad i 4. etasje. Stoppekran for varmtvann til 3. etasje er i underskap på kjøkken.

Det er stoppekran for kaldtvann inn til WC-rom i sisternekassen bak WC. Der er det også montert waterguard som stopper vanntilførselen ved sisterne og vask.

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

Hovedstoppekran i kjeller.

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

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Avløpsrør

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.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Noe synlige eldre soil rør. MA-rør og plastrør.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.





TG 1 Ventilasjon

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.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på bad i 4. etg.
Bereder på 198L fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.



Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av jordede og ikke jordede kontakter.
El-sjekk utført 16.02.2026.

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

Spørsmål til eier

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

   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.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid.





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.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Brannslange på bad 4. etg.
Brannteppe på kjøkken.
Brannslukningsapparat under trapp, 3. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på én av sidene.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold. Hensikten med kravet til utforming av trapp er blant annet å unngå fallskader.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

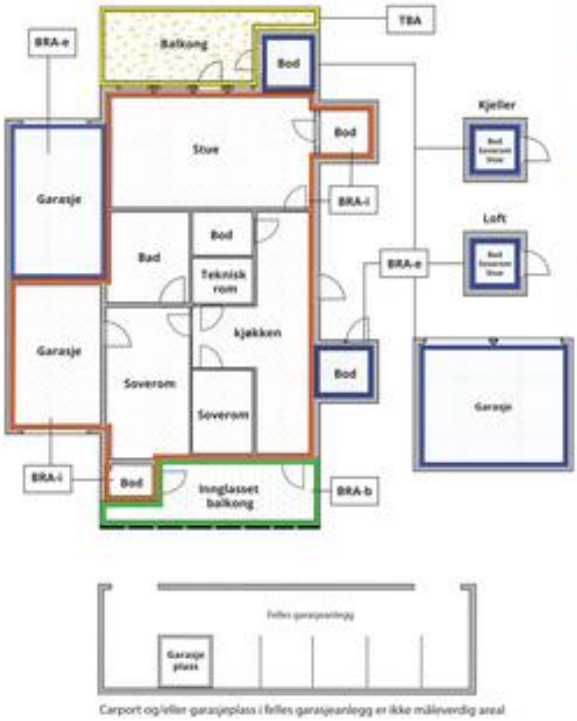
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 Etasje	56			56			56
4 Etasje	48			48		11	59
Kjeller		10		10			10
SUM	**104**	**10**				**11**	**125**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad, wc-rom, gang med trapp, soverom, kjøkken, stue		
4 Etasje	Bad, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

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.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 9,65 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

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
12.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Aslaug Mariolyn Van Nes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	324		0	290.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Roveruds gate 2

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Søndre Åsen Kv Ii

Kommentar

Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV II	952880853		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Nes Aslaug Mariolyn Van, Eriksen Torkild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er et veletablert og ettertraktet boligområde på Øvre Torshov med gangavstand til både urbane bylivstilbud, store parkområder og nydelige rekreasjonsområder langs Akerselva. Her bor man sentralt, men samtidig fredelig og tilbaketrukket.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer og restauranter. For den handlelystne er Storo Storsenter et naturlig midtpunkt – Oslos største kjøpesenter med over 130 butikker, serveringssteder og treningssenter.

Området er kjent for sine mange og frodige parker som Torshovparken, Torshovdalen og Muselunden – sistnevnte med kunstgressbaner, store gressarealer og frisbeegolfbane. Langs Akerselva finner man grønne turstier og levende historie fra Oslos industriarkitektur. Følger du elva nordover, tar den deg hele veien opp til Maridalsvannet og inn i Nordmarka – perfekt for turgåere, løpere og syklister, sommer som vinter.

For studenter og ansatte er det kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen, som nå har vokst til et aktivt nabolag med kino (ODEON med 14 saler inkl. IMAX), serveringssteder og flere servicetilbud. Universitetet i Oslo og øvrige høyskoler er enkelt tilgjengelig via T-bane, buss, trikk eller sykkel.
Området har svært gode kollektivmuligheter, T-bane, trikk, buss og flybuss.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet over to etasjer bestående av 3. etg. med entré, bad, soverom, gang med trapp, kjøkken og stue. 4. etg. med bad, soverom og stue.

Leiligheten disponerer en bod 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		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Torkild	9578-5990-4-3565395	2026-02-20 14:08:37
NES, ASLAUG MARIOLYN VAN	9578-5990-4-3256321	2026-02-20 09:49:49

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
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Roveruds gate 2, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Aslaug Mariolyn Van Nes, Torkild Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2001

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: SP1598041
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HåndverksCompaniet 1999 Øyli Bygg og Tore Orvei AS 2002-2004 Avra Rør AS: installert Vannvokter på toalettrom 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HåndverksCompaniet 1999 dusjbad i 3. etg. (Nybygg) Øyli Bygg og Tore Orvei AS 2002-2004: Baderom i 4. etg (nybygg)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 3.etg. fra 1999: Kun takstrapport fra 2026 Bad 4.etg 2002: Øyli bygg: Finnes hos Oslo kommune i søknad om ferdigsttest saksnummer 200103254

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2006: Nye ytterdører (branndører. Moderne Byggfornyelse 2016 Fasadeoppussing og nye vnduer: Malenester Thordendal og FORME prosjekt 2022: Nytt tak og nye takvinduer. Rehabilitering piper: SH Bygg

---

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: 2002 Ny stigeledning - abc installasjon 2016 Renovering Kjøkken, gang og stue (bl.a. varmefolie i gulv) - Moderne elektro 2019 Renovering stue og soverom i 4 etg - EN Elektro 2026 Toalettrom 3.etg - Boligelektrikeren

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 16.02.2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1999: Rørleggerarbeid i forbindelse med bygging av nytt bad i 3. etg. HåndverksCompaniet 2002-2004: Rørleggerarbeid i forbindelse med bygging av bad i 4. etg. Tore Orvei AS 2026: Rørleggerarbeid i forbindelse med montering av nytt toalett, vask og vannvokter i toalettrom i 3. etg

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2002-2004: Øyli bygg. Utbygging av leilighet mot loft. Bygging av nytt baderom på loft.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet kommunal vann og avløp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ved utbygg mot kjeller i borettslaget i flere omganger siste 10 år er det utført radonmålinger. Ikke relevant for denne leiligheten i 3. og 4. etg.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ved intensiv bruk av badet i 3. etg har betongen over membranen blitt mettet slik at det blir fuktig ved dørstokken. Ved mindre bruk holder det seg tørt. Membranen er antagelig for lav ved døren.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen utbedringer er anbefalt etter kontroll av El-sjeken

---

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

Eventuell kommentar: Taksrapport blir utarbeidet

---

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? Måling i forbindelse med søknad om ferdigsttest i 2002. Ny måling i forbindelse med dette salget. Takstrapport er ikke mottatt enda.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest loftsutbygg er datert 10.05.2006

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret i borettslaget har 2.10.2025 informert om at leiligheten skal få tildelt en kjellerbod i kjelleren på 9,22 kvadratmeter i stedet for nåværende kjellerbod.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
NES, ASLAUG MARIOLYN VAN	**2026-02-20**	**Eriksen, Torkild**	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID NES, ASLAUG MARIOLYN VAN

Identifikasjon

bankID Eriksen, Torkild

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Roveruds gate 2, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262456**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553358**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **324**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 654 kWh**



Roveruds gate 2, 0481 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Roveruds gate 2, 0481 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II		**Vår ref.:**	39/54	**Fødselsdato eier:**	19.04.1973
Roveruds gate 2		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.07.1968
0481 OSLO		**Eiere:**	Torkild Eriksen, Aslaug Mariolyn Van Nes		
Organisasjonsnr:	952 880 853	**Andelsnr:**	54		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 164**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	3 735
	Felleskostnader	5 429

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	679 929	Gjeld siste årsoppg.:	699 127
Klient ajourf. lån:	33 596 176	Klient gj. s. årsoppg.:	34 546 231

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 376

Saldo per 10.02.2026: 33 596 176

Andel av saldo: 679 930

Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	uipdrift@ebilag.com
Webside:	https://www.sondreaasenkv2.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	699 127	Andre inntekter:	2 776
Annen formue:	60 180	Utgifter:	38 079		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929
Gårds/bruksnr:	224/54, 224/56, 224/181, 224/183, 224/203, 224/204, 224/285, 224/287, 224/324, 224/325, 224/326
Bygningstype:	Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2572.6

Årlig festeavgift: 8 339,50, 8 339,50, 8 339,00, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50

Avg. reguleres: 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1598041

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1929	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0303

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/54	**Fødselsdato eier:**	19.04.1973
Roveruds gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.07.1968
0481 OSLO	**Eiere:**	Torkild Eriksen, Aslaug Mariolyn Van Nes		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet 54 med loft

Fasiliteter:

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement TV pakke kan bestille dette via linken: https://www.telia.no/minside/login/login

GENERELL INFORMASJON
Leilighetenes oppgitte BRA er hentet fra EDR og sammenfaller ikke nødvendigvis med dagens målemetode

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

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

NØKLER, SKILT
Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider: https://www.sondreaasenkv2.com/
Nøkler til leilighetene ordner beboerne selv, mens nøkler til dører til oppgangene bestilles via styret.
Nøkkel til postkasser ordner beboer selv. Beboerne ordner selv skilt til postkassene.
Kontakt styret for skifte av navn på navnelister over porttelefonene.

AREALUTVIDELSE
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Det vises til gjeldende retningslinjer for oppdatert informasjon om pris og fremgangsmåte.

AREAL
Leilighetenes oppgitte BRA er hentet fra EDR og sammenfaller ikke nødvendigvis med dagens målemetode

LÅN
Borettslaget har pt ett lånnr 83987213267 i Handelsbanken (mars 2024). Dette lånet har ingen IN-ordning.

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år

FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT
Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune.

FELLESVASKERI
Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen for info om rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 407

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 517

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1699,-

Bergent Eiendomskatt for 2021 er kr 1974

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 2331,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2060,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2780,-

Bergent Eiendomskatt for 2020 er kr 1518

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/54	**Fødselsdato eier:**	19.04.1973
Roveruds gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	23.07.1968
0481 OSLO	**Eiere:**	Torkild Eriksen, Aslaug Mariolyn Van Nes		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 3750,-

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
10. februar 2026	39/54/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20260222	**Michelle Engbirk**

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

E- post: m.engbirk@nordvikbolig.no
Tlf/Mobil: 413 95 609

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Søndre Åsen Kv II**
ANDELSSNUMMER:	**54**
EIER(E):	**Aslaug Mariolyn Van Nes**
	Torkild Eriksen

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

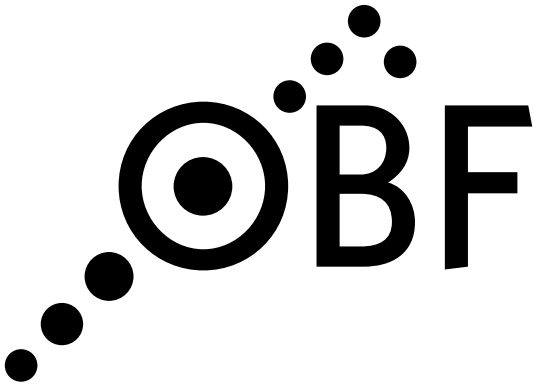
Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole, Auditorium, 2. etg.


BF



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Torsdag 22.05.2025, kl 18:00
Nordpolen skole, Auditorium, 2. etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 216 000.

4. Andre saker

4.1 Søknad om bygging av bodareal loft Hans Nielsen Hauge Plass 1

Forslag fra Aksel Lindstad og Torun Larsen

Bakgrunn:

Vi søker med dette tillatelse til å gjøre om et ubrukt og en ellers utilgjengelig del av loftet til nytt bodareal og tilknytte det til leiligheten vår.

Arealet er 140 i bredden, 74 i dybden og høyden er 250cm på det laveste stedet. Det er også en søyle på 15x15 xm i arealet (se stiplet linje)

Vi søker fordi vi for tiden har en bod på loftet med svært mye skråtak og søyler og dårlig plass. Det stemmer ikke at vi har 7kvm bod slik det står i tegningen.

Vi venter barn nummer 3 i oktober og kan trenge plassen.

Annen andelseier som bygde ut på loft bygde en bod på 2kvm og fikk godkjent dette (se tegning), vi glemte å søke om dette ifm utbygging i kjeller. Etter

rimelighetsprinsippet så håper vi at vi kan gjøre det samme nå.

Som dere ser på vedlagt bilde så vil ikke byggingen påvirke mulighet til å tørke klær på loftet eller andres boder, det er snakk om under 2 kvm bod areal som aldri har blitt brukt til noe.

Forslag til vedtak: H0102 får arealet stiplet opp i vedlagt tegning til å bygge bodareal. De må selv dekke kostnaden. Bodarealet er fortsatt borettslagets eiendom som h0102 da disponerer på lik linje som andre boder.

Styrets innstilling: Styret overlater til generalforsamlingen å ta en avgjørelse i denne saken.

4.2 Endring av retningslinjer for utbygg av loft og kjeller og utbyggingssak i Roverudsgate 2

Forslag fra andelseiere i Roveruds gate 2 (7 av 8 leiligheter)

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak 4.2.1:
Endring av setning i RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT SØNDRE
ÅSEN KVARTAL II BORETTSLAG (gjeldende fra og med 19. mai 2011) (Revidert på
Generalforsamling 19.05.2021), under 1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

fra: Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17).

til: Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler i med følgende minstekrav: Leiligheter under
50 kvadratmeter skal tilsammen ha minimum 10 kvadratmeter bodareal. Leiligheter over 50 kvadratmeter skal ha minimum 15 kvadratmeter bodareal. Leiligheter som i utgangspunktet bare har en bod fra før skal minimum ha 8 kvadratmeter bodareal.

Forslag til vedtak 4.2.2: Det er for lite ledig areal til å bygge ut over hele arealet til andel 52.

Styrets innstilling: Styret har ikke anledning til å avslå utbyggingssaken basert på uttalelser fra naboer i oppgangen. Ingen av uttalelsene er saklig begrunnet. Søknaden holder seg innenfor retningslinjene som er vedtatt av generalforsamlingen. Styret er tildelt denne kompetansen i retningslinjenes punkt 1.3.
"Generalforsamlingen gir ved disse retningslinjer styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller." Det er ledig fellesareal på loftet til å bygge ut leiligheten, og alle leiligheter får tilstrekkelig bodareal i tråd med teknisk forskrift (TEK 17). Borettslaget eier fellesarealene. Ledig areal på loft er alt areal med fratrekk av ev. utbygde leiligheter. Det er ikke noe krav til tørkeloft. Men styret vil se på mulige løsninger ifm. videre behandling av saken.

Hensynet bak sist vedtatte retningslinjer er at borettslaget skal få mer inntekt til å kunne nedbetale på brl. lån. Styret skal representere alle beboerne i borettslaget, forholde seg til føringer som er gitt av generalforsamlingen, og ikke bare de som er imot en utbygging i en enkelt oppgang.

Leiligheter som ikke er utbygd har krav på bod både på loft og i kjeller, men ny bodplan ved utbygging kan medføre endring av bodstørrelse. Det kan opplyses om at det totalt sett er over 100 m2 bodplass til fordeling etter at leilighet nr 3 er utbygd. Med utgangspunkt i den foreslåtte bodplan, så vil alle ikke utbygde leiligheter få totalt over 10 m2 bod og 3 leiligheter vil få over 16 m2 bod. Med litt omrokkering av bodareal så bør det være mulighet for å komme frem til en akseptabel løsning for alle leiligheter i oppgangen.

Loftet som ønskes utbygd har valmet tak og derfor blir det mye skråtak inne i leiligheten. Dette reduserer BRA betydelig, men vi vil anslå at utbygd areal vil ende på ca 25 m2 til 30 m2. I så fall vil brl dekningsbidrag ved utbygging ende på ca kr 291 500 til 349 800. Gitt at dette beløpet i sin helhet går til nedbetaling av lån, vil reduksjon av rentekostnader sammen med husleieøkning utgjøre fra 2,3 til 2,74 % av de årlige renteutgiftene til borettslaget.

Når det gjelder kritikken mot styret saksbehandling så vil vi få opplyse om at det er søker og styret som er parter i saken. Ifølge retningslinjenes punkt 2.1.2 siste setning: "Styret plikter å informere alle andelseiere i oppgangen om byggesaken, slik at det blir mulig å uttale seg om forslaget." Saken er fortsatt under behandling, og det er ikke fattet noe endelig vedtak i saken. Referat fra styremøter anses som arbeidsdokument og er ikke noe som publiseres for andre enn de som er medlem av styret. Styret har gjennomført et fellesmøte med beboere i oppgangen samt samtaler for å høre innsigelsene ut og lufte om det fins justeringer som gjør utbyggingen mer akseptabel, ettersom styret er opptatt av gode naborelasjoner.

Med utgangspunkt i gjeldende retningslinjer foreslår styret at søknaden godkjennes, men at styret får fullmakt til å utarbeide en mer rettferdig fordeling av boder.

Minstekravet i retningslinjene er TEK 17, men at styret skal etterstrebe rettferdig fordeling og likebehandling for borettslagets andelseiere.

Styrets forslag til endring av retningslinjenes punkt 1.2.2.avsnitt, 1 setning: Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17) **som minimumskrav. Styret skal etterstrebe rettferdig fordeling og likebehandling for borettslagets andelseiere.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, Gunn Heggelund - **på valg**
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen **- på valg**
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Styremedlem, Mari Skurdal **- på valg**
Varamedlem, Brian Wennberg - **på valg**
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes - **på valg**

Valgkomitéen fremlegger sin innstilling på generalforsamlingen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunn Heggelund (stiller til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Mari Skurdal og Ekaterini Oscarsen

Ekaterini Oscarsen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Vegard Schønberg
Torun Katrine Larsen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Brian Wennberg
Aslaug Mariolyn Van Nes

Brian Wennberg og Aslaug Mariolyn Van Nes(stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2025

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Styremedlem, Mari Skurdal
Varamedlem, Brian Wennberg
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Styremedlem, Mari Skurdal
Varamedlem, Brian Wennberg
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på e-post:borettslagetsakv2@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kv II

BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952880853. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 69 boligenheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:

- Hans Nielsens Hauges gate: 17 og 19
- Hans Nielsens Hauges plass: 1 og 3
- Nordkappgata: 1 og 3
- Roveruds gate: 2 og 4
- Åsengata: 29 og 31

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement TV pakke kan bestille dette via linken:

https://www.telia.no/minside/login/login

Nøkler, skilt

Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider: https://www.sondreaasenkv2.com/. Beboerne ordner selv med nøkler til egen leilighet samt nye skilt til postkasse.

Nøkler bestilles fra forretningsfører OBF. Bestillingen må merkers med navn andelseier, gateadresse og nøkkel stempel. Følgende e-postadresse kan benyttes: firmapost@obf.no med kopi til borettslagets styremail.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kv II er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1598041.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- Etter årskontroll brannvarsling har styret utbedret avvik ifølge rapport
- Det er skiftet soilrør xx andeler

2022:

- Det er gjennomført skifte av yttertak, herunder skifte av alle takvinduer og rehabilitering av piper (murer). Nye varmekabler i takrenner og nedløp. Arbeidene er utført som totalentreprise av firma SH Bygg.

2021:

- Tre andelseiere har meldt inn lekkasjer via yttertak. Styret har fulgt opp dette med reparasjon som omfatter fjerning av gammel tekking og ny tekking med takpapp.

2020

- Rens av avløpsrør
- Skifte av vertikale rør vann og avløp.

2019

- Skifte av vertikale rør vann og avløp. Utført av Rørleggersentralen AS. Styret har i samarbeid med Rørleggersentralen etablert egen oversikt over utførte tiltak

2016

- Ferdigstilling av fasadeprosjektet v/Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt.
- Søkt om nedgravd søppelsystem fra Plan- og Bygningsetaten og EBY.
- Indre gård har fått ny gressplen, det er lagt fliser mellom plen og sandkasse, og det er lagt brostein over der det ble gravet opp pga lekk avløp. Indre gård har fått et betydelig løft.
- Her er søkt om ENOVA tilskudd på kr 350 000 i forbindelse med fasadeprosjektet (etterisolering).
  Borettslaget har fått egne nettsider: http://www.sondreaasen2.com/

2015

- Igangsetting av fasadeprosjekt med isolering av fasaden og utskifting av alle vinduene i gården.

- Sikringslister på alle oppgangsdører
- Etablering av 5 stk radonavsug i kjeller
- Igangsatt nytt callinganlegg på hovedportene mot gate.
- Gravd opp og byttet defekt avløp i bakgården.

2014

- El-anlegg, skifte av hovedskap, sikringer og kabler, samt termografering
- Installasjon av nye lamper i alle fellesarealer
- Vedlikeholdsspyling av alle rør
- Tømming av sluk i bakgård

2013

- Vedlikehold av tak, montering og utbedring av snø- og isfangere
- Brannsikring, installasjon av nytt brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer

2012

- Vedlikehold av oppganger, gulv, vegger og tak
- Installasjon av nytt callinganlegg
- Brannsikring

2011

- Vedlikehold av piper
- Vedlikehold av dører

Styrets arbeid i 2024

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet over 50 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Styret har jevnlig kontakt gjennom møter eller på annen måte, og de respektive styremedlemmene følger opp bestemte arbeidsoppgaver.

Henvendelser til styret
Alle styrehenvendelser skal meldes skriftlig via: borettslagetsakv2@gmail.com. Behandlingstiden vil variere, avhengig av om saken må styrebehandles eller ei.

Styret har i perioden bl.a. jobbet med følgende saker:

Utbyggingssaker
Mye av styrets arbeid er relatert til utbyggingssaker.

Dreneringskum
Kummen ved Hans Nielsen Hauges plass 1-3 ble utbedret av vaktmesteren. Kostnad ca kr. 10 000.

Lås og dørpumper
Dørpumpen på porten i HNH plass 1 er byttet ut. Det utføres jevnlig service/utskifting av låser i brl.

Dugnader
Det ble gjennomført dugnad våren og høsten 2024 med god oppslutning. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta etter evne, lyst og mulighet.

På dugnadene har man blant annet:

Beskåret trær, busker og luftet plen
Lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes
Ryddet fellesarealer i loft og kjellere
Kastet søppel
Satt ut/inn utemøbler, og griller
Malt ytterdører og utemøbler

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

03.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 010 110	4 318 959	4 931 415	5 219 973
Sum		**5 010 110**	**4 318 959**	**4 931 415**	**5 219 973**
Andre inntekter	2	587 048	1 050 017	0	0
Sum andre inntekter		**587 048**	**1 050 017**	**0**	**0**
Sum		**5 597 158**	**5 368 976**	**4 931 415**	**5 219 973**
Forretningsførsel og revisjon	3	218 965	206 613	207 614	219 500
Lønn og honorar	4	277 318	244 130	246 456	246 456
Vedlikehold	5	252 670	3 978 054	500 000	300 000
Eksterne tjenester	6	288 854	427 978	273 000	255 000
Kabel-tv og bredbånd		197 166	195 423	203 241	200 000
Forsikring		390 996	487 152	416 868	506 000
Kommunale avgifter		776 664	634 765	802 000	873 500
Festeavgifter		91 734	91 734	91 734	91 734
Brensel og strøm		215 004	277 129	200 000	200 000
Andre driftsutgifter	7	53 962	130 359	48 000	50 000
Andre kostnader	8	0	26 974	0	0
Sum		**2 763 333**	**6 700 312**	**2 988 913**	**2 942 190**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 833 824**	**-1 331 336**	**1 942 502**	**2 277 783**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 833 824**	**-1 331 336**	**1 942 502**	**2 277 783**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	117 934	98 235	10 000	0
Renteinntekter	9	51 090	28 411	2 000	0
Rentekostnad	10	1 977 121	1 619 909	1 782 912	1 903 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 808 097**	**-1 493 263**	**-1 770 912**	**-1 903 560**
Årsresultat	**11**	**1 025 728**	**-2 824 598**	**171 590**	**374 223**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-34 449 425	-411 580	-384 318	0
Opptak lån		34 067 944	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**644 247**	**-3 236 178**	**-212 728**	**2**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	760 284	760 284
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**762 884**	**762 884**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 588	74 632
Til gode av forretningsfører		300	3 371
Forskuddsbetalte kostnader	13	75 583	203 338
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		864 942	1 077 468
Innestående på særvilkår	14	666 935	42 109
Sum omløpsmidler		**1 633 348**	**1 400 919**
SUM EIENDELER		**2 396 231**	**2 163 802**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	20 000	20 000
Annen egenkapital 1.1		-32 953 506	-30 128 908
Årets resultat	11	1 025 728	-2 824 598
Sum egenkapital	**16**	**-31 907 778**	**-32 933 506**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	34 007 635	34 389 116
Sum langsiktig gjeld		**34 007 635**	**34 389 116**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	55
Gjeld til forvaltningsklient		2 989	2 891
Leverandørgjeld		178 338	395 333
Skyldig off. myndigheter		6 929	10 882
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 190	0
Påløpne renter		10 593	167 319
Annen kortsiktig gjeld		89 336	131 713
Sum kortsiktig gjeld		**296 375**	**708 192**
Sum gjeld		**34 304 010**	**35 097 308**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 396 231**	**2 163 802**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Torun Katrine Larsen Styremedlem	Vegard Schønberg Styremedlem
Mari Skurdal Styremedlem	Ekaterini Oscarsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 799 517	2 569 513	2 749 185	2 942 192
3607 Renter og avdrag	2 166 759	1 737 671	2 167 230	2 277 781
3620 Strømavgifter	5 775	0	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	30 718	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	7 341	11 775	15 000	0
Sum	**5 010 110**	**4 318 959**	**4 931 415**	**5 219 973**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	587 048	1 050 017	0	0
Sum	**587 048**	**1 050 017**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er salg av fellesareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 375	8 875	8 450	9 500
Forretningsførerhonorar	151 398	149 160	149 164	155 000
Aksjeutbytte fra OBF	-117 934	-98 235	-10 000	0
Annen regnskapsførsel	58 192	48 578	50 000	55 000
Sum	**101 031**	**108 378**	**197 614**	**219 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	243 048	213 962	216 000	216 000
Arbeidsgiveravgift	34 270	30 169	30 456	30 456
Sum	**277 318**	**244 130**	**246 456**	**246 456**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen for styremedlemmene. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktige til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 966	3 718 413	500 000	250 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	149 671	2 333	0	50 000
6620 Vedlikehold uteområde	14 033	19 809	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	237 500	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**252 670**	**3 978 054**	**500 000**	**300 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	99 497	109 843	104 000	110 000
6360 Renhold	123 996	143 799	104 000	105 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	65 361	26 191	0	40 000
6725 Juridisk rådgivning	0	16 032	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	4 725	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	81 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	45 889	25 000	0
Sum	**288 854**	**427 978**	**273 000**	**255 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 560	3 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 215	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	11 750	4 955	5 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 437	15 503	16 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 119	7 266	4 000	0
7772 Andre gebyrer	0	42 629	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 360	2 846	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 296	53 386	20 000	50 000
Sum	**53 962**	**130 359**	**48 000**	**50 000**

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8500 Øvrige kostnader	0	26 974	0	0
Sum	**0**	**26 974**	**0**	**0**

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

Ekstraordinære kostnader er erstatninger.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	49 002	28 411	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	2 089	0	0	0
Sum	**51 090**	**28 411**	**2 000**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.71.71750	0	1 252	0	0
8145 Lånenr 8398.72.13267	1 642 737	1 618 085	1 782 912	0
8146 Lånenr 8398.72.53250	334 384	0	0	1 903 560
8159 Andre rentekostnader	0	572	0	0
Sum	**1 977 121**	**1 619 909**	**1 782 912**	**1 903 560**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**692 726**	**3 928 905**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 025 728	-2 824 598
Opptak av langsiktig lån	34 067 944	0
Avdrag langsiktig lån	-34 449 425	-411 580
B. Årets endring i disponible midler	**644 247**	**-3 236 178**
C. Disponible midler 31.12	**1 336 973**	**692 726**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	42 220	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	33 363	203 338
Sum	**75 583**	**203 338**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 9 337 bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 boliger med andeler a kr. 100 pr. rom

Note 16 - Egenkapital

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

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.13267	Refinansiering av lånenummer 8398.72.11280, samt opplåning på kr. 22 222 222,- ifm rehabilitering av tak.
Lånenummer:	**83987253250**	**83987213267**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.70 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.05.2057	31.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	34 067 944	35 247 494
Lånesaldo 01.01:	0	34 357 441
Avdrag i perioden:	60 309	34 357 441
Opptak i perioden:	34 067 944	0
Lånesaldo 31.12:	**34 007 635**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	31 900 366	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987253250	1	1 182 700	1 182 700
	1	1 079 340	1 079 340
	1	934 385	934 385
	1	880 939	880 939
	1	794 703	794 703
	1	793 705	793 705
	1	792 553	792 553
	1	732 017	732 017
	1	730 635	730 635
	1	705 217	705 217
	1	702 222	702 222
	1	694 262	694 262
	2	688 656	1 377 312
	1	676 805	676 805
	1	653 179	653 179
	1	639 510	639 510
	1	638 717	638 717
	1	599 272	599 272
	1	562 720	562 720
	1	538 044	538 044
	1	537 891	537 891
	1	487 440	487 440
	1	470 827	470 827
	2	470 571	941 142

Lån

5	463 814	2 319 070
1	456 749	456 749
1	440 470	440 470
1	433 712	433 712
1	428 490	428 490
5	407 296	2 036 480
7	400 539	2 803 773
1	393 474	393 474
3	387 023	1 161 069
2	380 266	760 532
1	344 021	344 021
1	330 199	330 199
1	327 127	327 127
2	323 134	646 268
1	313 919	313 919
1	307 161	307 161
3	288 117	864 351
1	288 092	288 092
1	280 131	280 131
3	273 374	820 122
1	106 892	106 892

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 760.283,52.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	760 284
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	760 284
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	760 284

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1929, og anskaffelseskostnaden var kr 760 283,52. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Vegard Schønberg (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Ekaterini Oscarsen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Mari Skurdal (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Torun Katrine Larsen (sign.)	29.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Søndre Åsen Kv II** som viser et **overskudd på NOK 1 025 728.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: e3e2dbeb-c9f5-407a-965e-405d94cddf91

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 30.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: e3e2dbeb-c9f5-407a-965e-405d94cddf91

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

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

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



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

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

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

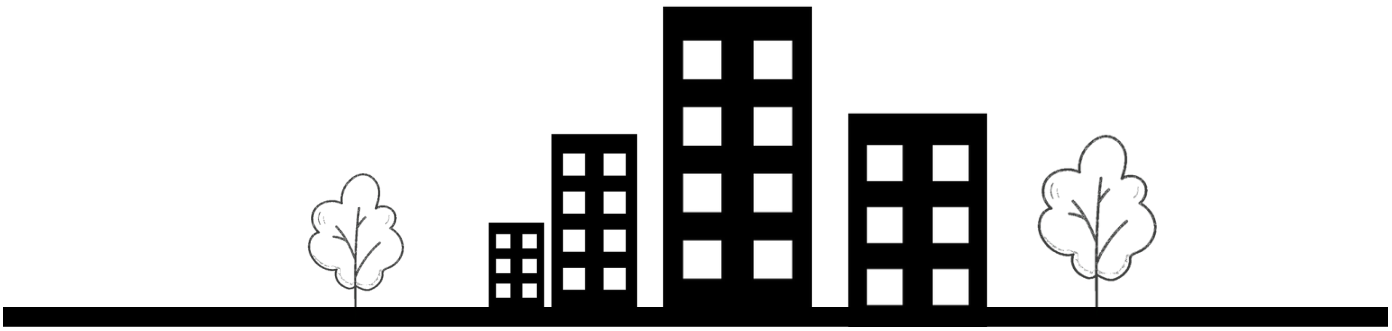
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

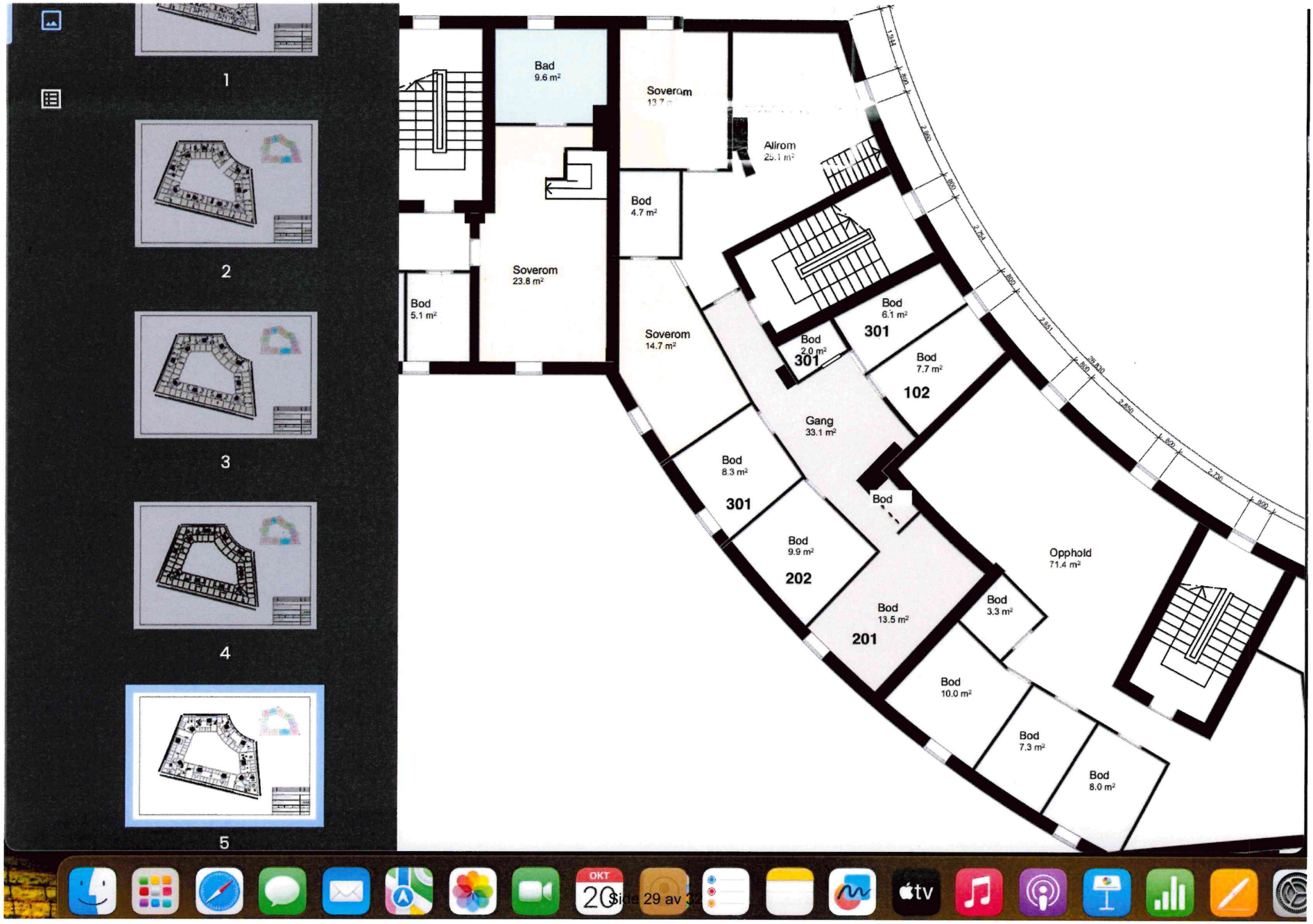
Wolters Kluwer

Document ID: e3e2dbeb-c9f5-407a-965e-405d94cddf91

Document ID: e3e2dbeb-c9f5-407a-965e-405d94cddf91

VEDLEGG




1
2
3
4
5
Bad
9.6 m²
Soverom
Alirom
Bod
4.7 m²
Soverom
23.8 m²
Bod
5.1 m²
Soverom
14.7 m²
Bod
6.1 m²
301
Bod
2.0 m²
301
Bod
7.7 m²
102
Gang
33.1 m²
Bod
8.3 m²
301
Bod
Bod
9.9 m²
202
Opphold
71.4 m²
Bod
13.5 m²
201
Bod
3.3 m²
Bod
10.0 m²
Bod
7.3 m²
Bod
8.0 m²
OKT
20
Side 29 av

Endring av retningslinjer for utbygg av loft og kjeller og utbyggingssak i Roverudsgate 2

Det er en utbyggingssak på gang i Roverudsgate 2, der berørte andelseiere (7 av 8) har innsigelser. Se tegning og kommentarer i vedlegg.
Andel 52 i H301 i Roverudsgate 2 har søkt om å bygge mot loft. Flere av bodene foreslått er så små som 3 m2 og all plass til klestørk tas bort.

Følgende av borettslagets vedtekter gjelder i denne saken:

- Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

og følgende fra retningslinjer for utbygg av kjeller og loft:

- I hver trappeoppgang kan flere leiligheter bygges ut dersom det er **ledig areal**.
- Styret gis fullmakt til å etablere nye boder på **ledige arealer**, kjeller og loft.

Alle berørte andelseiere som ikke har egeninteresser av utbygging (7stk) mener det ikke er tilstrekkelig **ledige arealer** til foreslått utbygging og ønsker at avgjørelsen om omsøkt utbygging tas av generalforsamlingen og ikke styret alene. Argumentene i innsigelsene er at arealet benyttes daglig og at man ønsker å beholde bodareal som har normal størrelse som de fleste i borettslaget (8-10 kvm).

Etter et møte med beboere i Roverudsgate 2 har styret svart at det ikke foreligger saklige argumenter i noen av innsigelsene. Å ikke få medhold i en innsigelse er ikke det samme som at et argument ikke er saklig.
Styret hevder de ikke kan avslå søknader om utbygging dersom leilighetenes boder tilsammen tilfredsstiller TEK17.

- Minstekravet i TEK17 er 2,5 kvm for leiligheter mindre enn 50 kvm, og 5 kvm for større leiligheter.

Som andelseiere er vi bekymret over at borettslaget ikke har råderett over egne fellesarealer selv når styremedlemmer kommenterer at bodene blir veldig små. Vi er bekymret for at styret (med en ekstern styreleder) vurderer utbyggingssaker kun ut ifra rettslig grunnlag og ikke ivaretar bokvalitet for alle.

1) Vi ønsker at vedtektene endres til å inneholde minstekrav til bodarealer som er større enn kravene i TEK17 og at generalforsamlingen stemmer over dette.

Forslag til vedtak:

Endring av setning i *RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT SØNDRE ÅSEN KVARTAL II BORETTSLAG (gjeldende fra og med 19. mai 2011) (Revidert på Generalforsamling 19.05.2021)*, under *1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging*

fra

Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17). .

til

Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler i med følgende minstekrav: Leiligheter under 50 kvadratmeter skal tilsammen ha minimum 10 kvadratmeter bodareal. Leiligheter over 50 kvadratmeter skal ha minimum 15 kvadratmeter bodareal. Leiligheter som i utgangspunktet bare har en bod fra før skal minimum ha 8 kvadratmeter bodareal.

2) Vi ønsker at generalforsamlingen diskuterer hva som menes med “ledig areal” i retningslinjer for utbygging av loft og kjeller og at generalforsamlingen stemmer for eller i mot om det er nok ledig areal til foreslått utbygging over andel 52, H302 i Roverudsgate 2.

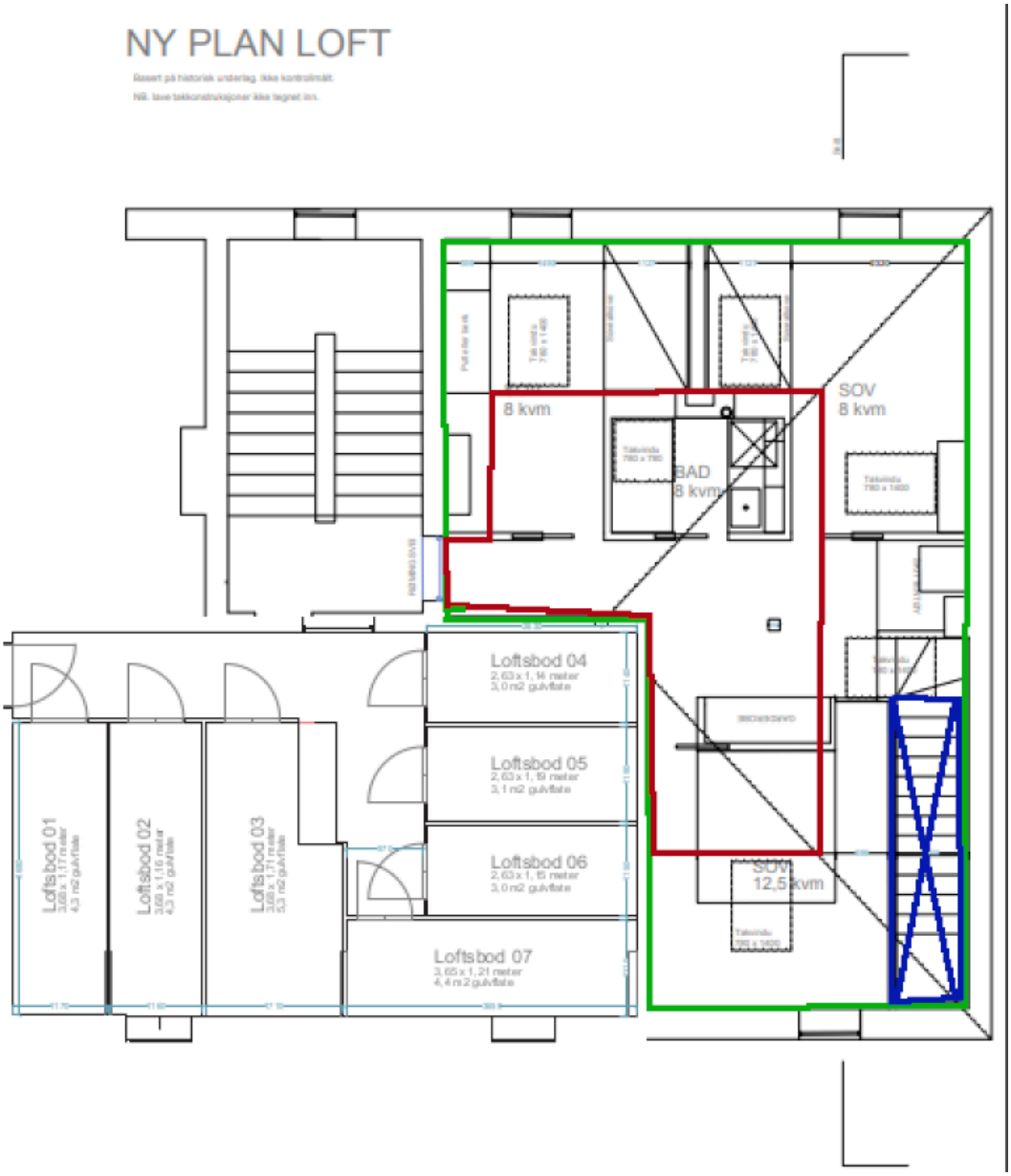
Forslag til vedtak: Det er for lite ledig areal til å bygge ut over hele arealet til andel 52.

Vedlegg: 2. Utbygg mot loft i Roverudsgate 2

Formålet med utbygging mot loft/kjeller er at borettslaget skal få inntekt for å betjene stor gjeld der vi i dag har årlige renteutgifter på 1,9 millioner kroner.

Se tegning:
Det er foreslått å innlemme arealet markert grønt (56 m2) i leilighet H301 der det i dag er boder og tørkeloft. Når det gjelder potensielle inntekter så gjøres det oppmerksom på at det bare kan tas husleie for arealet merket med rødt i loftsetasjen forutsatt at utbygger søker og får dispensasjon fra Plan og Bygningsetaten for en mindre isolasjonstykkelse mot taktro enn kravene i dagens tekniske forskrift. Normalt ville arealet for beregning av husleieinntekt i etasjen

under der trappen er plassert (markert med blått) forsvunnet, men styret hevder at det ikke er tilfelle lenger og at det fremdeles skal beregnes leieinntekter for arealer der trappen er.
Rundt regnet vil leiligheten til sammen bli 20 m2 større, selv om den vil legge beslag på 56 m2 av borettslagets fellesarealer.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Nordpolen skole, Auditorium, 2. etg..

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 24 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Vegard Schønberg ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 216 000,-

4. Andre saker

4.1 Søknad om bygging av bodareal loft Hans Nielsen Hauge Plass 1

Aksel Lindstad, Torun Katrine Larsen, eierne av andel 2 får arealet stiplet opp i vedlagt tegning til innkallingen til å bygge bodareal. Andelseierne må selv dekke kostnaden. Bodarealet er fortsatt borettslagets eiendom som h0102 da disponerer på lik linje som andre boder.

Vedtak:
Forslagstiller trakk saken

4.2 Endring av retningslinjer for utbygg av loft og kjeller og utbyggingssak i Roverudsgate 2

Det kom ytterligere to andelseiere til under diskusjon rundt sak 4.2. En fysisk og en ved fullmakt. Generalforsamlingen bestod av 29 fremmøtte.

Vedtak:

Forslag 1 - Endring av retningslinjer

1. Forslagstillers forslag "Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler i med følgende minstekrav: Leiligheter under 50 kvadratmeter skal tilsammen ha minimum 10 kvadratmeter bodareal. Leiligheter over 50 kvadratmeter skal ha minimum 15 kvadratmeter bodareal. Leiligheter som i utgangspunktet bare har en bod fra før skal minimum ha 8 kvadratmeter bodareal."
2. Styrets innstilling "Styrets forslag til endring av retningslinjenes punkt 1.2.2.avsnitt, 1 setning: Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17) som minimumskrav. Styret skal etterstrebe rettferdig fordeling og likebehandling for borettslagets andelseiere."

Styrets forslag til endring av retningslinjene ble vedtatt med 27 stemmer for, 1 passiv stemme og 1 stemme mot.

Forslag 2- Utbygging av andel 52

Det er for lite ledig areal til å bygge ut over hele arealet til andel 52.

Forslaget falt med 10 stemmer for 19 stemmer mot.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gunn Heggelund ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ekaterini Oscarsen og Brian Wennberg ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Aslaug Mariolyn Van Nes og Geir Arne Brevik ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Aksel Lindstad og Audun Vik ble valgt for 1 år

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunn Heggelund for 2 år
- Styremedlem: Ekaterini Oscarsen for 2 år
- Styremedlem: Brian Wennbergfor 2 år
- Styremedlem: Torun Katrine Larsen 1 år igjen
- Styremedlem: Vegard Schønberg 1 år igjen
- Varamedlem: Aslaug Mariolyn Van Nes for 1 år
- Varamedlem: Geir Arne Brevikfor 1 år

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Vegard Schønberg (sign.)	22.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL II

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Søndre Åsen kvartal II Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnes som rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Reglene om at hver andelseier bare kan eie andeler knyttet til en bolig gjelder ikke for nødvendig tid til avhendig ved skifte av bolig eller ved godkjent sammenslåing av boliger i samme eiendom. Ved sammenslåing utstedes nytt andelsbevis for den sammenslåtte bolig.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 v/OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2021
	21/40170	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 19. mai 2020 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 224/54 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 72 548, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 91 734.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 3198, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

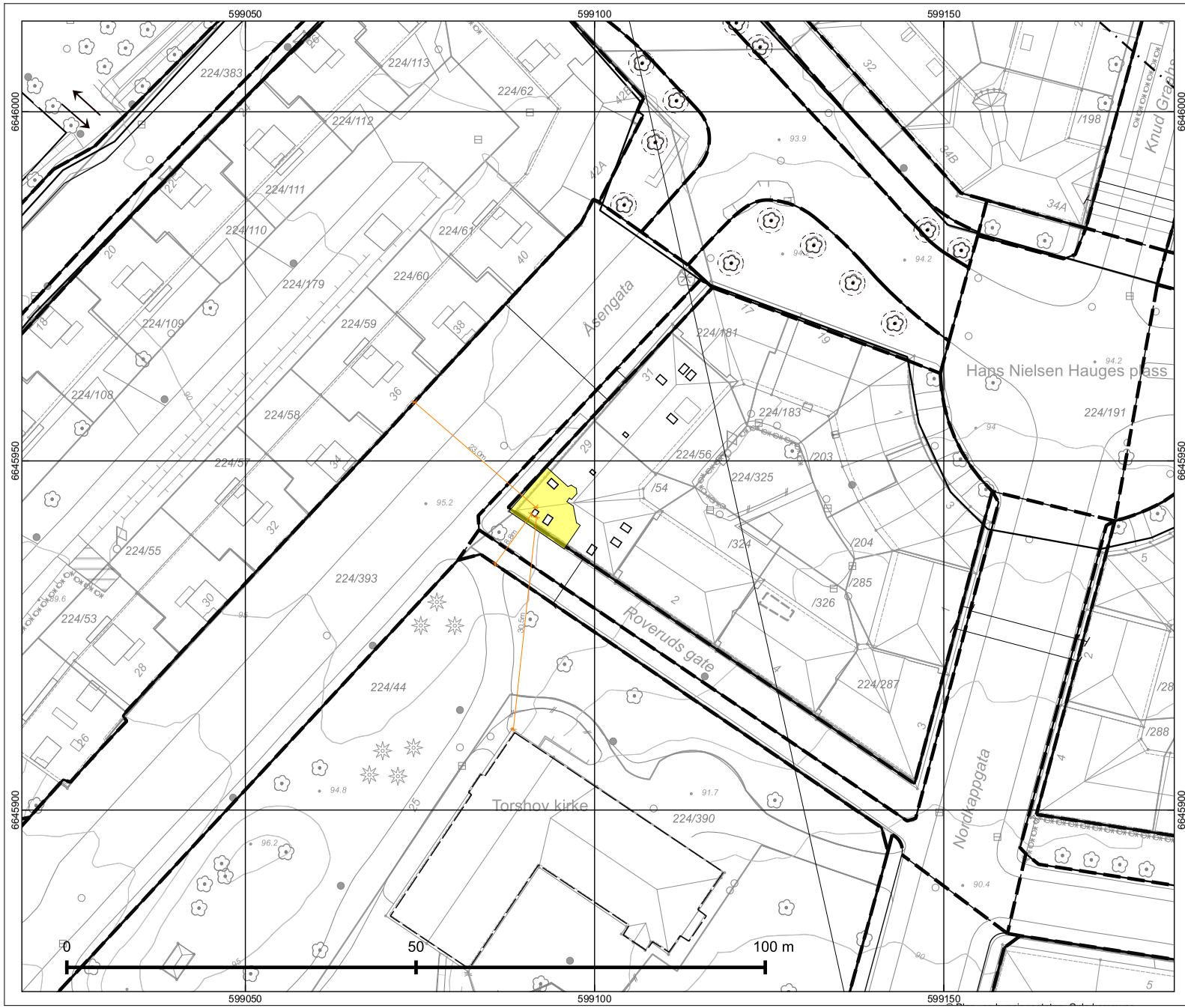
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo

Dato: 12.11.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: ÅSENGATA 29

Gnr/Bnr: 224/54
PlottID/Best.nr: 332779/ 86522173

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Tiltakshaver:
Ane Knutsen + Janosch Kühmstedt

Prosjektnavn:
Innsetting takvindu

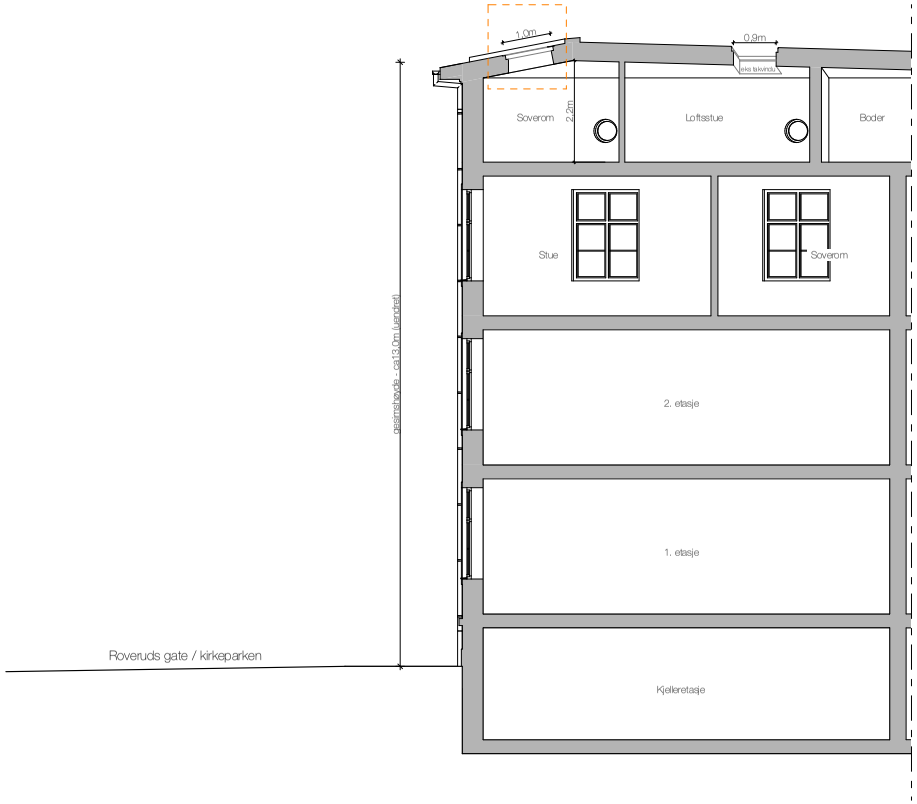
studio heimat

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

Beskrivelse:

NR: **01**
Dato: **14.11.2025**
Revidert dato: **14.11.2025**

Sign:	Kontrol:
JSB	**JSB**



1:100 Snitt B-B

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A30-01	**02**

Type tegning:
Tverrsnitt Roveruds gate

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
02	Justering av takvindu	14.11.25	JSB	JSB
01	Tegninger til nabovarsel	07.11.25	JSB	

Prosjekterende:

studio heimat

Fase:
Nabovarsel

Tiltakshaver:
Ane Knutsen + Janosch Kühmstedt
dernorweger@googlemail.com

Prosjekt:
Innsetting takvindu
Åsengata 29
0480 Oslo

Prosjektnr	Gnr./Bnr./Festenr.:
102	**224/54**
Dato: **14.11.2025**	Sign. **JSB**
Målestokk **1:100 på A3**	Kontroll **JSB**
Type tegning: **Tverrsnitt Roveruds gate**	Tegningsnr. **A30-01**



1:100 Fasade Åsengata

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A40-01	**02**

Type tegning:
Fasade Åsengata (Nordvest)

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
02	Justering av takvindu	14.11.25	JSB	JSB
01	Tegninger til nabovarsel	07.11.25	JSB	

Prosjekterende:

studio heimat

Fase:
Nabovarsel

Tiltakshaver:

Ane Knutsen + Janosch Kühmstedt
dernorweger@googlemail.com

Prosjekt:

Innsetting takvindu
Åsengata 29
0480 Oslo

Prosjektnr	Gnr./Bnr./Festenr.:
102	**224/54**
Dato: **14.11.2025**	Sign. **JSB**
Målestokk **1:100 på A3**	Kontroll **JSB**
Type tegning: **Fasade Åsengata (Nordvest)**	Tegningsnr. **A40-01**



1:100 Fasade Roveruds gate

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A40-02	**02**

Type tegning:
Fasade Roveruds gate (Sørvest)

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
02	Justering av takvindu	14.11.25	JSB	JSB
01	Tegninger til nabovarsel	07.11.25	JSB	

Prosjekterende:

studio heimat

Fase:
Nabovarsel

Tiltakshaver:

Ane Knutsen + Janosch Kühmstedt
dernorweger@googlemail.com

Prosjekt:

Innsetting takvindu
Åsengata 29
0480 Oslo

Prosjektnr	Gnr./Bnr./Festenr.:
102	**224/54**
Dato: **14.11.2025**	Sign. **JSB**
Målestokk **1:100 på A3**	Kontroll **JSB**
Type tegning: **Fasade Roveruds gate (Sørvest)**	Tegningsnr. **A40-02**

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

14.11.2025 11:00:34 AR707950957

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Åsengata 29, 0480 Oslo		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
224	54	0	0
Eier:	Janosch Kühmstedt + Ane Knutsen		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om innsetting av nytt takvindu i loftsetasjen.
Loftet ble opprinnelig bygd ut på begynnelsen av 2000-tallet. Takvinduet endrer ingen øvrige forhold på bygget, og naboer er lite berørt av tiltaket. Grunnet takets lave takvinkel vil takvinduet ikke resultere i innsyn for naboer.

14.11.2025 11:00:34 AR707950957

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	STUDIO HEIMAT AS, Johannes Bø
E-post:	jsb@studioheimat.no
Telefon:	92648700 / 92648700

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	STUDIO HEIMAT AS
Organisasjonsnummer:	925836982
Telefon:	92648700 / 92648700
E-post:	jsb@studioheimat.no
Postadresse:	Wessels gate 4, 0165 OSLO

Nabovarselet er signert av

JOHANNES SCHLENKER BØ på vegne av STUDIO HEIMAT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.11.2025 11:00:34 AR707950957

14.11.2025 11:00:34 AR707950957

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-01 Fasade Åsengata (Nordvest).pdf
A40-02 Fasade Roveruds gate (Sørvest).pdf
A30-01 Tverrsnitt Roveruds gate.pdf

Ordensregler

Kap. 1. Bruk av anlegget

1.1. Enhver har plikt til å bruke gårdens installasjoner og utstyr med forsiktighet slik at skade og unødig slitasje unngås. Ved uvøren bruk kan erstatningskrav bli gjort gjeldende.

1.2. Alle skal vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesanlegg og fellesarealer slik at krangel og trette ikke oppstår. Det skal være ryddet når man forlater det stedet man har brukt.

1.3. Oppdages mangler eller feil, må det straks meldes fra til portner eller styreformann. Portners navn og telefon skal være kunngjort for alle. Portneren har også plikt til å påtale misbruk og overtredelse av reglene.

1.4. Vaskeriene kan benyttes mandag–fredag i tiden kl. 08–22 og lørdag i tiden kl. 08–18. Lokalene skal være ryddet og tømt og maskinene rengjort høyst ½ time senere. Ved gjentatte brudd på reglene kan en bruker nektes adgang til vaskeriene.

1.5. Tøy kan henges til tørk på tørkeloft og tørkeplass, ikke andre steder. Tøy må ikke henge ute på søn-, helge- og høytidsdager. Banking, risting og lufting av tepper og tøy skal bare gjøres på tørkeplassen og bare når det ikke henger tøy til tørk.

1.6. Leiligheter og boder skal være skiltet med korrekt navn. Utover ordinære navneskilt o.l. skal privat utstyr ikke monteres utenfor leilighetene. Private ting må ikke hensettes på fellesarealer ute eller inne. Slike ting kan fjernes for eierens regning.

1.7. Sykling samt ballspill og annen lek må ikke sjenere beboere. Barns foresatte svarer for skader som oppstår ved slike anledninger.

1.8. Biler og motorsykler må ikke parkeres på gårdsplass eller fortau. Kun kort stans for av- og pålessing er tillatt når det ikke hindrer ferdselen. Sykler, kjelker o.l. må ikke settes i oppgangene, men på anvist plass i kjeller og på gårdsplass.

Kap. 2. Gjensidig hensyn

2.1. Mellom kl. 22 og 08 skal det være ro både ute og inne. Rop, skriking og smelling skal unngås, og lydanlegg, høyttalere og maskiner må brukes med stor forsiktighet.

2.2. Også ellers skal unødig støy unngås. Man bør varsle de nærmeste naboene før nødvendig støyende virksomhet settes i gang.

2.3. Musikkundervisning, maskinhåndverk og annen virksomhet som kan gi vedvarende sjenanse kan ikke utøves.

2.4. Det skal luftes gjennom vinduer, ikke gjennom entrédør. Lofts- og kjellervinduer skal holdes lukket. Inngangsdører skal holdes låst. Den enkelte beboer har ansvar for at uvedkommende ikke slippes inn i oppgangene.

2.5. Husdyr kan bare holdes etter skriftlig tillatelse fra styret. Før tillatelse gis, må det fremlegges attest for at de nærmeste naboene ikke motsetter seg dyreholdet. Styret kan trekke tillatelsen tilbake hvis det oppstår misnøye med dyreholdet. Å holde husdyr i hemmelighet eller i strid med styrets beslutning anses som grovt brudd på ordensreglene.

2.6. Beboerne må selv passe på at ingen ting som innføres i gården inneholder utøy eller skadedyr. Oppstår det skader eller plager som følge av dette, blir vedkommende beboer holdt ansvarlig.

Kap. 3. Renhold

3.1. Beboerne er selv ansvarlige for renhold av fellesanlegg. Trappeoppgangen rengjøres minst en gang i uken. Beboerne i hver etasje skal etter tur vaske trapp og veggfelt fra egen avsats og ned til etasjen under (inkl. kjellertrapp); beboerne i øverste etasje må også vaske loftstrappen minst en gang i måneden. Styret kan iverksette ytterligere rengjøring, evt. ved dugnad.

3.2. Det tilligger portneren å spyle gårdsplassen når det er nødvendig. For øvrig skal alle beboere bidra til nødvendig rydding og til at urenslighet og forsøpling unngås.

3.3. Søppelkassene må ikke overfylles. Alt husholdningsavfall og annet fuktig avfall må være godt pakket inn. Kartonger må slås ordentlig sammen. Møbler og inventar må ikke kastes i søppelkassene, men besørges bortkjørt av den enkelte beboer.

Kap. 4. Dugnad

4.1. Styret kan iverksette dugnadsarbeid etter minst to ukers varsel. Beboere som ikke deltar i dugnaden, betaler en særskilt fastsatt avgift som kreves inn etter hver dugnad. Styret kan frita beboere for avgift når de ikke kan delta av helsemessige årsaker.

Kap. 5. Fremleie

5.1. Borettshaverne har plikt til å bo i gården. Ved lengre fravær bør de nærmeste naboene varsles; ved fravær ut over en måned skal også styret varsles.

5.2 Borettshaver kan søke styret om tillatelse til fremleie. Dette kan innvilges for høyst tre år, hvorpå vedkommende må flytte tilbake. Etter dette kan forlengelse gis i maksimalt inntil ytterligere ett år i spesielle tilfeller.

5.3. Styret skal godkjenne den enkelte fremleietaker og skal ha kopi av fremleieavtalen. Som leietaker godtas bare person som skal bo i leiligheten. Leietakeren trer inn i boforholdet med de samme ordensplikter som øvrige beboere; dessuten plikter leietakeren å formidle meddelelser fra styret til borettshaveren.

5.4. Styret kan foreta utkastelse etter husleieloven av fremleietaker som grovt eller vedvarende har brutt ordensreglene.

5.5. Dersom borettshaveren skylder husleie for minst 3 måneder i en fremleieperiode, kan styret kreve at fremleietakeren betaler den ordinære husleie direkte til borettslaget. Evt. tvister mellom borettshaver og fremleietaker er borettslaget uvedkommende.

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Søndre Åsen kv. II

av det av eiendommen e Hans Haugesgt. 17/19, Hans Hauges plass 1,3, Nordkappgt. 1,3, Roverudgt. 2, 2B og 4, Åsengt. 29 og 31.

Denne har fått .....

og er 2571.95 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 772,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 6. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. II

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har undertskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1.° og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.200,- og kr. 591.900,- begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT SØNDRE ÅSEN KVARTAL II BORETTSLAG

(gjeldende fra og med 19. mai 2011)
(Revidert på Generalforsamling 19.05.2021)

1 GENERELT

1.1 Bakgrunn

Søndre Åsen Kvartal II Borettslag består av én bygning med ti oppganger som hver har tre etasjer i hver bygning, samt kjeller og loft. Gården ligger i krans rundt et indre gårdsrom som også tilhører Borettslaget. Deler av kjellerne og loftene egner seg til innredning til boligdel for hhv. under- og overliggende leiligheter.

1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Det legges til rette for utvidelse av leiligheter på loft og i kjeller for best mulig utnyttelse av ledige arealer. Formålet med utvidelsene er å bidra til finansiering av skifte yttertak som borettslaget må gjennomføre. Det er registrert flere lekkasjer de siste årene som søkes tettet med provisoriske løsninger.

Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17). . Styret ønsker å opprettholde generell standard med to boder per leilighet med unntak for de leilighetene som allerede er bygget ut slik at leilighetens ene bod er inkludert i utbygget.

I hver trappeoppgang kan flere leiligheter bygges ut dersom det er ledig areal. Leilighetene i hhv. første og tredje etasje utvides ved at kjelleren/loftet hhv. under/over leiligheten bygges ut.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger direkte under/over egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Eventuell utvidelse ut over dette må behandles av generalforsamlingen.

Andelseier må ha bebodd leiligheten i minst ett år før søknad om utbygging kan fremmes.

Styret gis fullmakt til å etablere nye boder på ledige arealer kjeller og loft.

For øvrig må utbyggingen til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

1.3 Kompetanse og rettslig grunnlag

Generalforsamlingen gir ved disse retningslinjer styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller.

2 BYGGEPROSESSEN – FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

2.1 Før bygging kan starte

2.1.1 Godkjenning fra styret

Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger med plan for kjeller-/loftsetasje og under-/overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av nabovarsel sendt til samtlige naboer, jf. punkt 2.1.2.

2.1.2 Nabovarsel

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Styret plikter å informere alle andelseiere i oppgangen om byggesaken, slik at det blir mulig å uttale seg om forslaget.

2.1.3 Søknad om byggetillatelse

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse mv.

2.1.4 Byggherre

Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter.

2.1.5 Ansvarshavende

Den enkelte andelseier må selv skaffe ansvarshavende for sin utbygging.

2.1.6 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og som erstatning ved eventuelle skader, må utbygger enten:

a) stille et depositum på kr [30.000] overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til konto som kun borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før styrets endelige tillatelse kan gis, jf punkt 2.1.8. Renter på depositumet tilfaller andelseier; eller

b) få utstedt bankgaranti fra bank eller finansinstitusjon i Norge, til fordel for borettslaget, på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Garantien skal utformes som en selvskyldnergaranti.

Depositumsbeløpet tilbakebetales (helt eller delvis) /bankgarantien kanselleres så snart ferdigattest foreligger, eventuelle skader på borettslagets eiendom er utbedret og alle forpliktelser som påligger utbygger iht. disse retningslinjene og avtalen om utbygging, er oppfylt.

2.1.7 Gebyrer mv.

Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende. Forretningsfører beregner også et gebyr for utvidelse av leilighet etter utbygging.

2.1.8 Byggestart/tillatelse til igangsetting

Byggearbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse fra styret, og skal under ingen omstendighet igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Før skriftlig tillatelse gis av styret, skal styret ha mottatt;

(i) kopi av søknad med underbilag til plan- og bygningsmyndighetene

(ii) kopi av approbasjon (igangsettingstillatelse) fra bygningsmyndighetene med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser;

(iii) dokumentasjon på at garanti på kr [30.000] /bankgaranti er stilt, jf. punkt 2.1.6;

(iv) dokumentasjon som viser at andelshaver har tegnet egen byggherreforsikring for utbyggingen, jf. punkt 2.2.3; og

(v) ett eksemplar av avtale om utbygging, rettmessig undertegnet av andelshaver, jf. punkt 2.4.3.

(vii) oversikt over hvilke(t) firma som skal benyttes ved arbeidene. Styret kan stille krav til bruk av kjente firmaer dersom det ansees som nødvendig.

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med/som et resultat av utbyggingen, herunder alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

2.2.2 Praktiske regler

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt og skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på borettslagets fellesområder. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Borettslagets tun og uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende på borettslagets tun og uteområder ved kortvarig av- og pålessing.

2.2.3 Forsikring

Andelseier må selv tegne de nødvendige byggherreforsikringer i byggeperioden og forsikringen skal dekke ethvert ansvar for andelshaver iht. punkt 2.2.4. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet skal forelegges styret før byggearbeidene igangsettes, jf. punkt 2.1.8.

Når borettslaget mottar melding om ferdigstillelse, vil borettslaget tegne forsikring for kjelleren/loftet, ettersom kjelleren/loftet blir å anse som borettslagets eiendom

2.2.4 Ansvar for skade mv.

Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på borettslagets eiendom, så som på bygninger, fellesarealer mv. Ansvaret gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

2.2.5 Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse/igangsettingstillatelse og alt arbeid som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig og lovlig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide arbeidere/håndverkere som benyttes skal være autoriserte, og arbeidene forutsettes utført forskriftsmessig.

2.2.6 Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren/loftet, skal andelseier dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting. De nye bodene skal ha et areal som minst tilsvarer offentlig godkjente mål for boder. Det skal sikres en hensiktsmessig og praktisk adkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter, inkludert andelshavers egen/egne boder. Flytting av boder, som må varsles bodeierne i god tid før flytting, skal skje under hensyntagen til og til minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Borettslagets oppfølging underveis

Borettslaget kan leie inn en fagperson til å kontrollere arbeidene underveis. Kostnader knyttet til bruken av denne fagpersonen belastes utbygger

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier den utbygde kjelleren/det utbygde loftet iht. alminnelige regler og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer den enkelte til gode ved senere salg og fraflytting.

For øvrig vises det til «Lov om burettslag (burettslagslova)»

2.3.2 Husleietillegg

Den enkelte utbygger får et forholdsmessig tillegg i husleien som følge av at borettslagets generelle utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter relaterer seg blant annet til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle husleien skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av husleietillegget.

Ved beregning av husleie for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (BOA). Beregning av nytt BOA utføres av godkjent takstmann (ved styret). Husleie beregnes etter samme kvadratmetersats som for utbyggerens leilighet forøvrig.

Husleie for det nye arealet løper fra dato for ferdigstille, eller fra to år etter dato for byggestart (ihh kontrakt med Borettslaget) dersom arbeidene ikke er avsluttet innen fristen.

2.3.3 Engangsvederlag for utnytting av lofts- og kjellerareal

For fellesareal betales kr. 10 000.- / m2 for areal loft og kjeller. (Arealsatsen skal reguleres etter prisindeks for brukte boliger (SSB). I tillegg kommer eventuelle kostnader i forbindelse med flytting av boder, jf. punkt 2.2.6.

Ovennevnte priser beregnes ut fra totalt antall disponerte brutto kvadratmeter.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret i henhold til punkt 2.1.1.

2.4 Andre forhold

2.4.1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse

Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen er to år fra avtalt byggestart (ihh kontrakt med Borettslaget).

2.4.2 Utbygging blir ikke gjennomført / andelseier fraflytter under påbyggingen

Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet.

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til/fristene for ferdigstillelse av utbyggingen.

2.4.3 Avtale

Den enkelte andelseier plikter å inngå avtale om utbygging (se vedlegg 1) med borettslaget før tillatelse gis etter punkt 2.1.8.

2.4.4 Ferdigbefaring

Styret har rett til å arrangere ferdigbefaring uavhengig av eventuell befaring fra plan- og bygningsmyndighetene.

2.4.5 Senere økonomisk ansvar

Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dersom andelseieren selger andelen, plikter han å gjøre nye andelseier oppmerksom på retningslinjene og avtalen om utbygging sitt innhold.

2.4.6 Tekniske forhold

Utbygger plikter å gjennomføre tilstrekkelig prosjektering for tiltaket herunder:

- *Drenering*
- *Radon*
- *El-kraft*
- *Rør og avløp over bakken*
- *Kartlegge rør og avløp i grunn*
- *Nødvendig prosjektering brann*
- *Soppkontroll*
- *Materialvalg*
- *Ventilasjon / lufting fra loft*
- *Takkonstruksjon med lufting og eventuelt vinduer i takflaten*

Revidert på Generalforsamling 19.05.2021

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 19.05.2020
	20/15793	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 224/54 m.fl.
Vi viser til festekontrakt datert 6. september 1954 mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune for gnr./bnr. 224/54 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 1. november 2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Ny årlig festeavgift fra 1. november 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 87 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 – 1. november 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. desember 2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 i brev.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

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

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

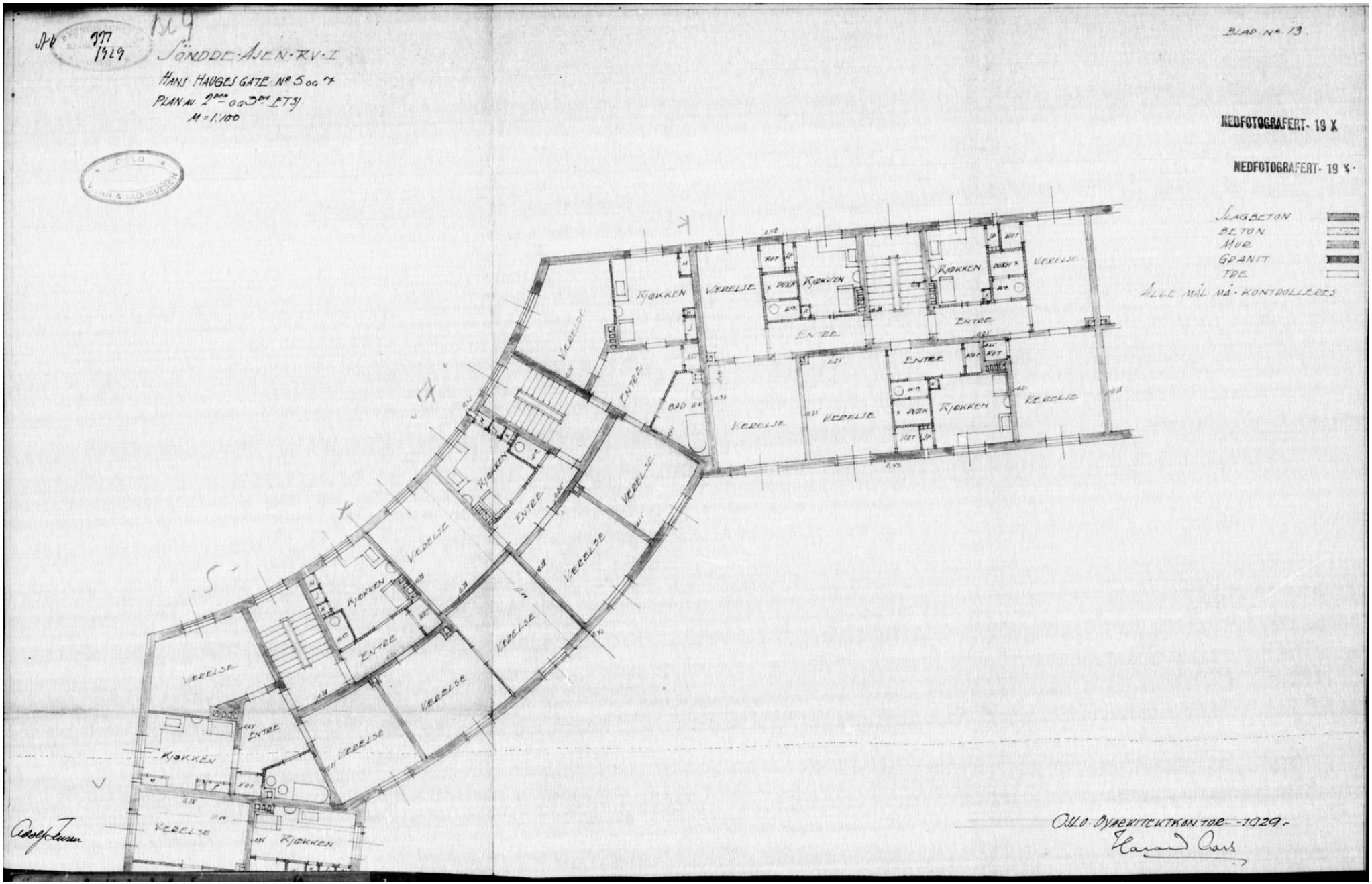
Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

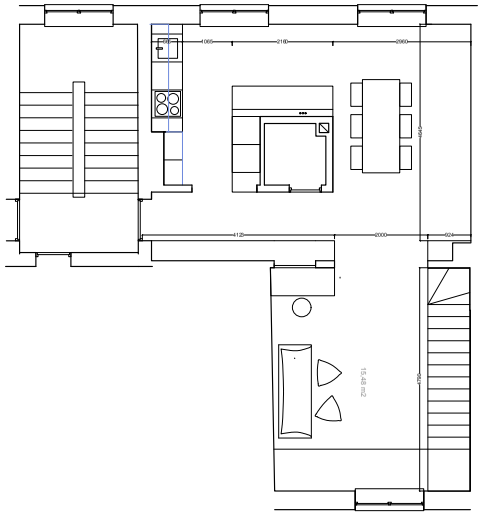
Kopi til:
Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2


SØNDRE-AJEN-RV-I
HANS HAUGES GATE Nº 5 og 7
PLAN AV 2DEN- og 3DJE ETJ.
M = 1:100
BLAD Nº 13.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SLAGBETON
BETON
MUR
GRANIT
TRE
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OSLO BYARKITEKTKONTOR -1929-
Harald Aars
Adolf Jensen

NY PLAN HOVEDETASJE

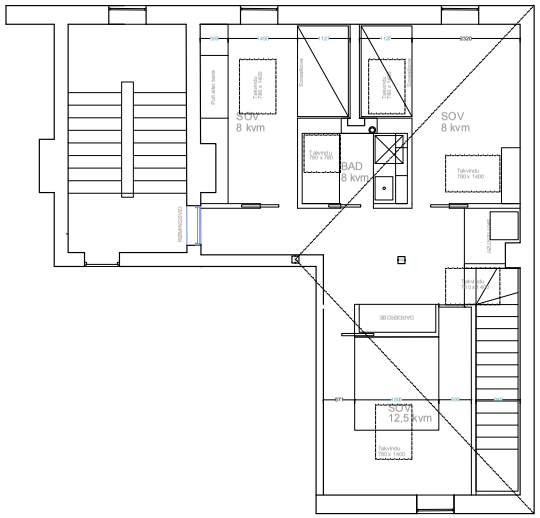
Basert på historisk underlag. Ikke kontrollmålt.

HOVEDETG.



NY PLAN LOFT

Basert på historisk underlag. Ikke kontrollmålt.
NB. leve takkonstruksjonen ikke tegnet inn.

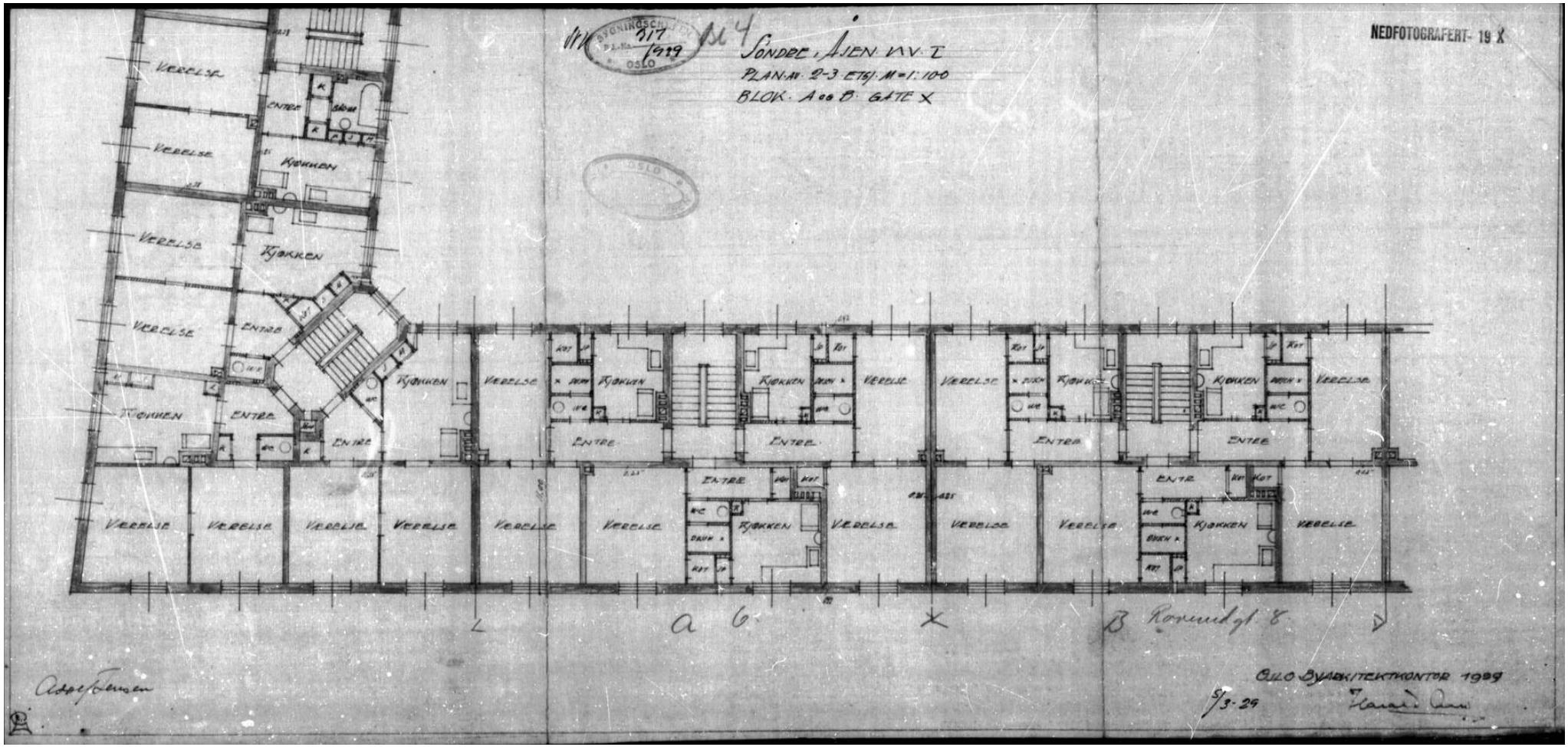


X	00.00.00	Xxx

SKAJAA

Byggherre: GRIMSØEN / TERRAL	
Fase:	
Prosjekt: Roverudsgate 2	
Tegning: PLAN LOFT og PLAN 3	
Tegning nr.:	Mål.: 1:100
Dato: 30.11.24	
Sign.: J.S.	Kontr.: J.S.

SKAJAA Arkitektkontor AS
Stensgata 11, 0358 Oslo


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SØNDRE AJEN VV. I
PLAN AV 2-3 ETG. M=1:100
BLOK. A OG B. GATE X
BYGNINGSCH. 917 1929 OSLO
OSLO BYARKITEKTKONTOR 1929
5/3-29
Adolf Jensen
a 6
X
B Romerdgt 8
VERELSE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
WC

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Øyli Bygg DA
Gullhaugveien 140
1354 BÆRUMS VERK

Dato: 10 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200103254-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROVERUDS GATE 2B	Eiendom:	224/325
Tiltakshaver:	Aslaug van Nes og Torkild Eriksen	Adresse:	Roveruds gate 2, 0481 OSLO
Søker:	Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75c, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ROVERUDS GATE 2B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Engø
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til:
Bergersen Gromholt og Ottar Arkitekter AS, Pilestredet 75c, 0354 OSLO
Aslaug van Nes og Torkild Eriksen, Roveruds gate 2, 0481 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Nr 1054
1928

Anmeldes
19 Tegninger

1

Hans Hauges Plass

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 29, 29b, 31 Åsengaten, 1.3, 3b Nordkappgaten
1, 3 Hans Haugesplass, 17, 19 Hans Haugesgate

Innlevert 3 aug. 1928 Attestert

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr, grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4 aug. 1928

Reg. chefen mott 1015. AUG

1054/1928

Oppmålingschefen mott 7. AUG 1928

Samtlige Tomter er parcellert i strid med 19 Reguleringsplan. Delingen er ikke godkjent

Oslo 9/8 28

1015/28

Åsengaten 19 (nye matr.nr. Åsengt 29,29b,31, Nordkapgt 1.3.3B, Hans Haugen pl. 1.3 Hans Haugen gt 17 og 19)

Oversendes vann- og kloakkvesenet.

Reguleringe- og bygelinjer dor begrenser kvartalet er tegnet med rødt på bl.1.

Gatebredder: Åsengt 15.7 m, Nordkapgt 18.0 m, Hans Haugen gt 25-37 m.

Projektert gate på kvartalets sønnre side 7 m og sønnenfor denne gate er forutsatt boplantning. Regulerte høider er innskrevet med blå tel.

Oslo reguleringsvesen 11 august 1928.

For reguleringssjefen

O. Thelle

OSLO VANN & KLOAKVESEN

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205649
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	17.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ROVERUDS GATE 2
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-224/324

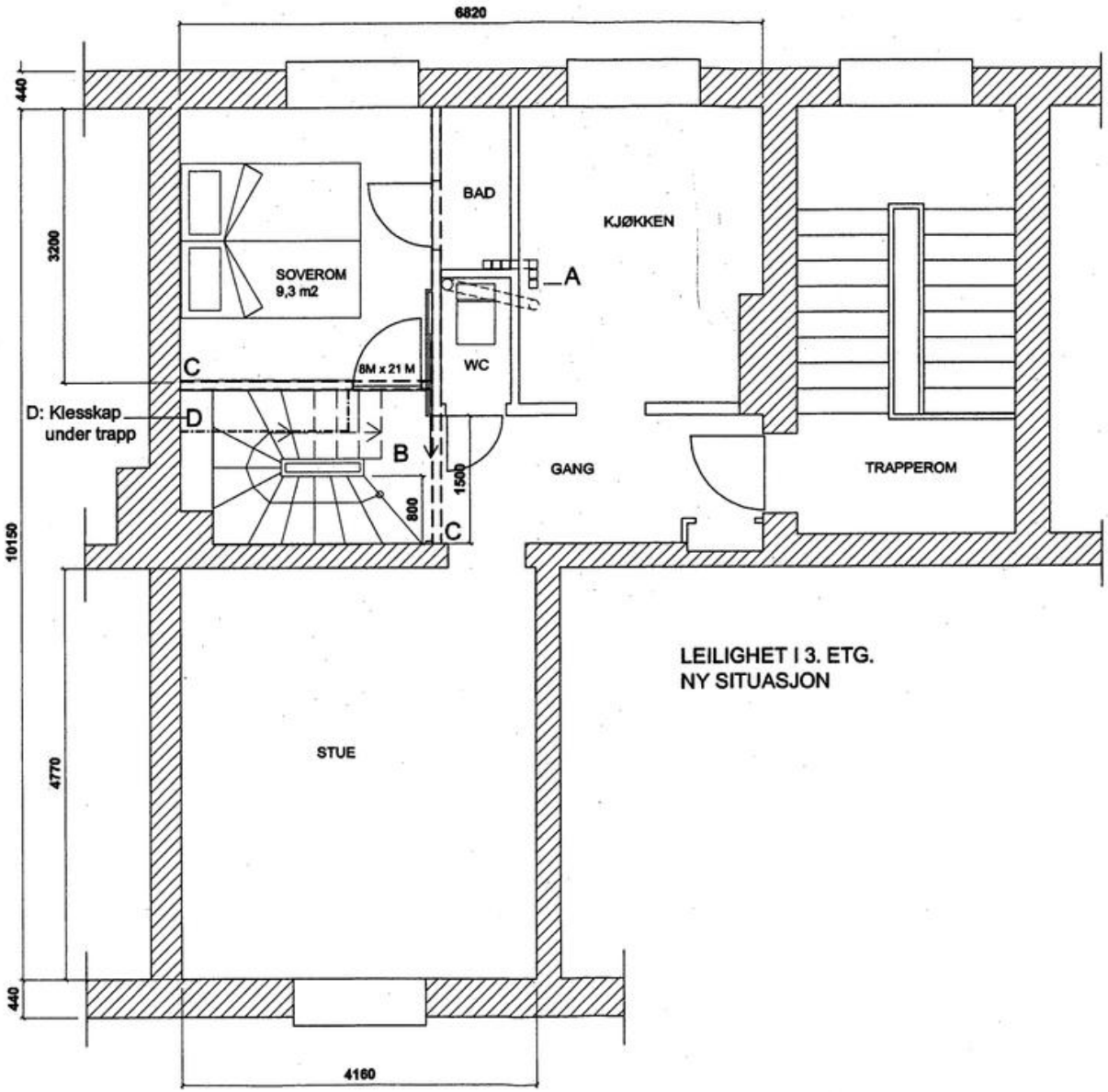
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205649

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

B: Ny intern trapp til loftsareal, bredde 800, opptrinn 200, inntrinn i ganglinje 260.
C: Det utveksles med stål i bjelkelaget for ny trapp. (stiplet linje)

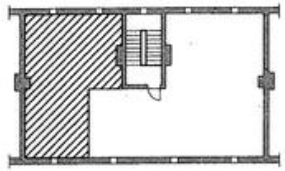
A: Eksist. ventilasjonskanaler og soil føres sideveis i himling i 3. etg. og føres opp i ny takhatt over tak. Nytt bad tilkobles.



TEGNING NR.	REV.
A 203	.

NR.: REV.: DATO: SIGN.: VT KNTR.:

HENV. VIGNETT:



PROSJEKT:

Roverudsgt. 2, 0481 Oslo
Gnr.224, Bnr. 324
Utbygging av loftareal

SAMORDNER:

TILTAKSHAVER:
Aslaug van Nes og Torkild Eriksen

PROSJEKT NR.: 01-001
SIGN.: VT KNTR.:

INNHOLD:
PLAN 3. ETASJE

NY SITUASJON **1**

Tegninger til rammesøknad 20.03.01

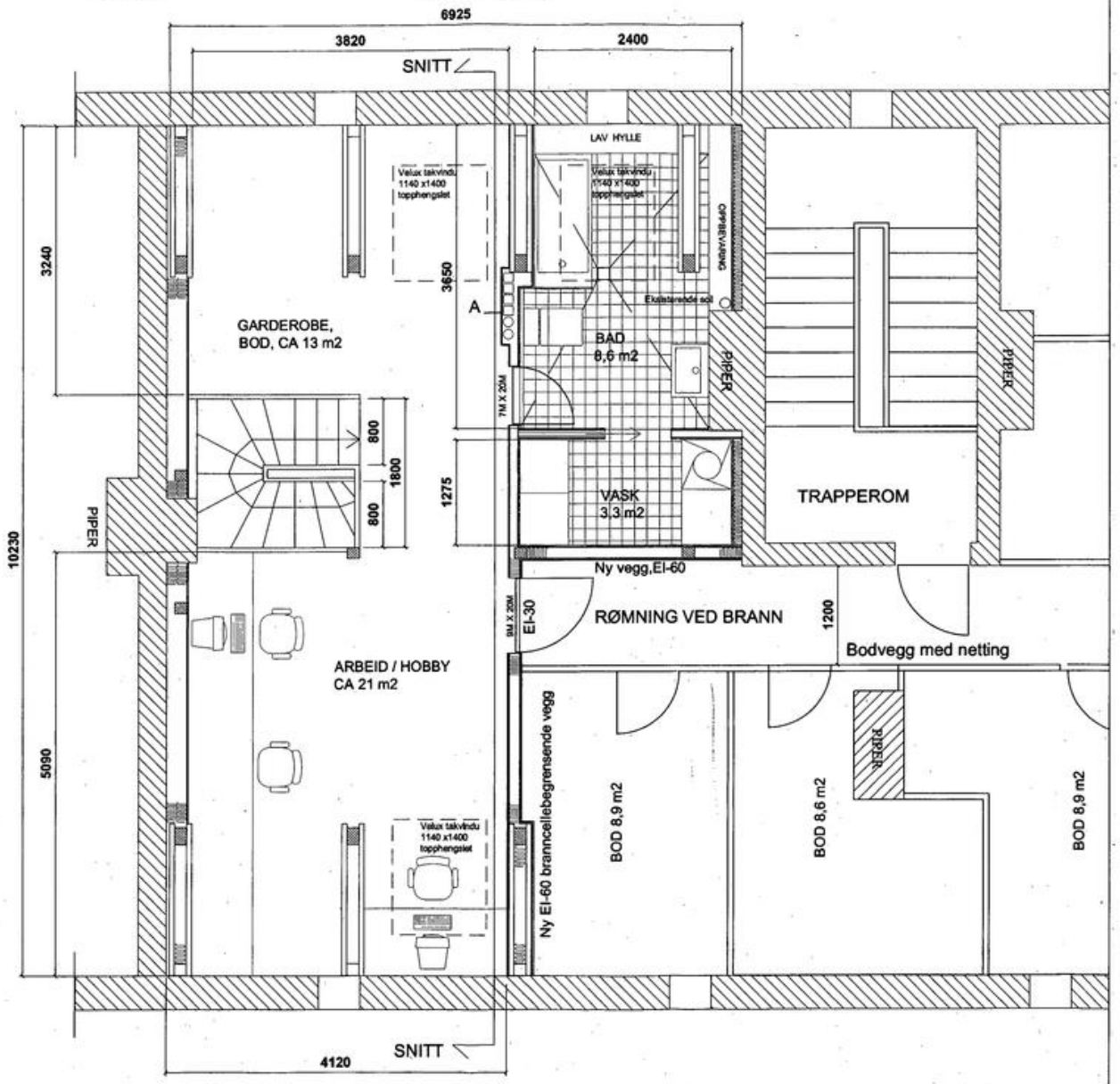
BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
PILESTREDET 75C, 0354 OSLO
T. : +47 22 06 64 00 F : +47 22 69 49 40
e - mail : bgoarkas@online.no

DATO: 27.02.01 MÅL: 1:50

TEGNING NR.	REV.
A 203	.

TOTALT LOFTAREAL SOM TILLEGGES LEILIGHET CA 58 m2

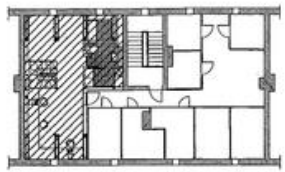
A: Eksist. ventilasjonskanaler og soil føres sideveis i himling i 3. etg. og føres opp i ny takhatt over tak. Nytt bad tilkobles.



TEGNING NR.	REV.
A 204	.

NR.: REV.: DATO: SIGN.: VT KNTR.:

HENV. VIGNETT:



PROSJEKT:

Roverudsgt. 2, 0481 Oslo
Gnr.224, Bnr. 324
Utbygging av loftareal

SAMORDNER:

TILTAKSHAVER:

Aslaug van Nes og Torkild Eriksen

PROSJEKT NR.: 01-001

SIGN.: VT KNTR.:

INNHOLD:

PLAN LOFT NY SITUASJON **2**

Tegninger til rammesøknad 20.03.01

BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR
ARKITEKTER AS
PILESTREDET 75C, 0354 OSLO
T. : +47 22 06 64 00 F : +47 22 69 49 40
e - mail : bgoarkas@online.no

DATO: 27.02.01 MÅL: 1:50

TEGNING NR.	REV.
A 204	.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYKTIGHANDVERKER AS
Industriveien 13
1481 HAGAN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2022
	202119528 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	ROVERUDS GATE 2	Eiendom:	224/324/0/0
Tiltakshaver:	Natalia Valtanen	Søker:	DYKTIGHANDVERKER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Roveruds gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppussing av bad, mottatt 27.04.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119528			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Natalia Valtanen, Roveruds gate 2, 0481 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rastad & Relling Arkitektkontor AS
Postboks 1297 - Vika
0111 OSLO

Dato: 25092009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200801348-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ROVERUDS GATE 2	Eiendom:	224/324
Tiltakshaver:	Søndre Åsen Kv.II BRL. ved Marianne Bell og Kjetil Tveit	Adresse:	Roverudsgate 2, 0481 OSLO
Søker:	Rastad & Relling Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 1297 - Vika, 0111 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ROVERUDS GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enhetsleder Caroline Waller

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

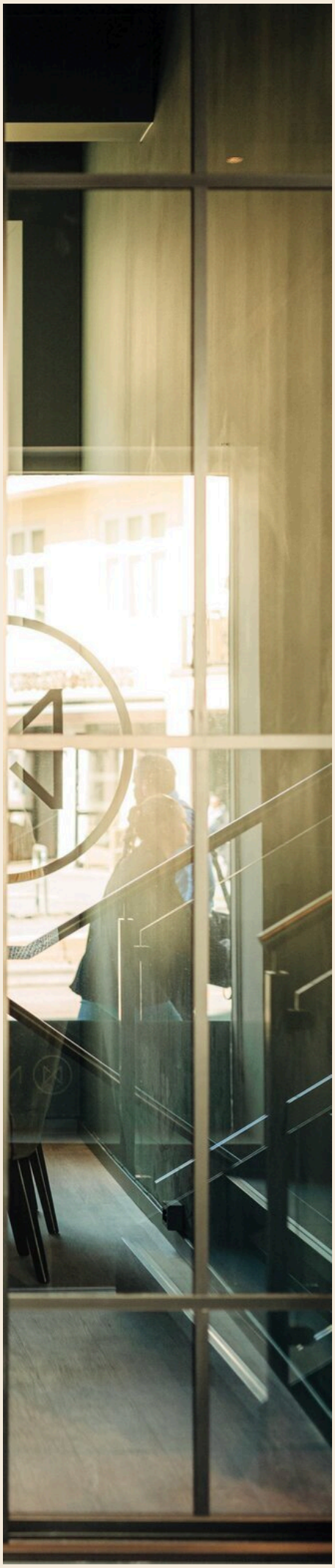
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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: 5-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Roveruds gate 2 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 324 (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
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: