NORDVIK

Hans Nielsen Hauges plass 3

2 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges plass 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
150	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.07.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk Torshov-perle over to plan - Peisovn - Generøs takhøyde - Frodig bakgård - Barnevennlig område

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**7 965 541,-**
Fellesgjeld	**474 451,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 434,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en unik bolig i klassisk Torshovgård med god planløsning og generøs takhøyde. Leiligheten går over to plan med høy første etasje og underetasje. Overgangen mellom etasjene gir boligen en egen karakter, en sjelden kombinasjon av god romfølelse, særpreg og funksjonalitet. Boligen har én utgang i hver etasje, og fra underetasjen kan du ta med morgenkaffen rett ut i den hyggelige bakgården.

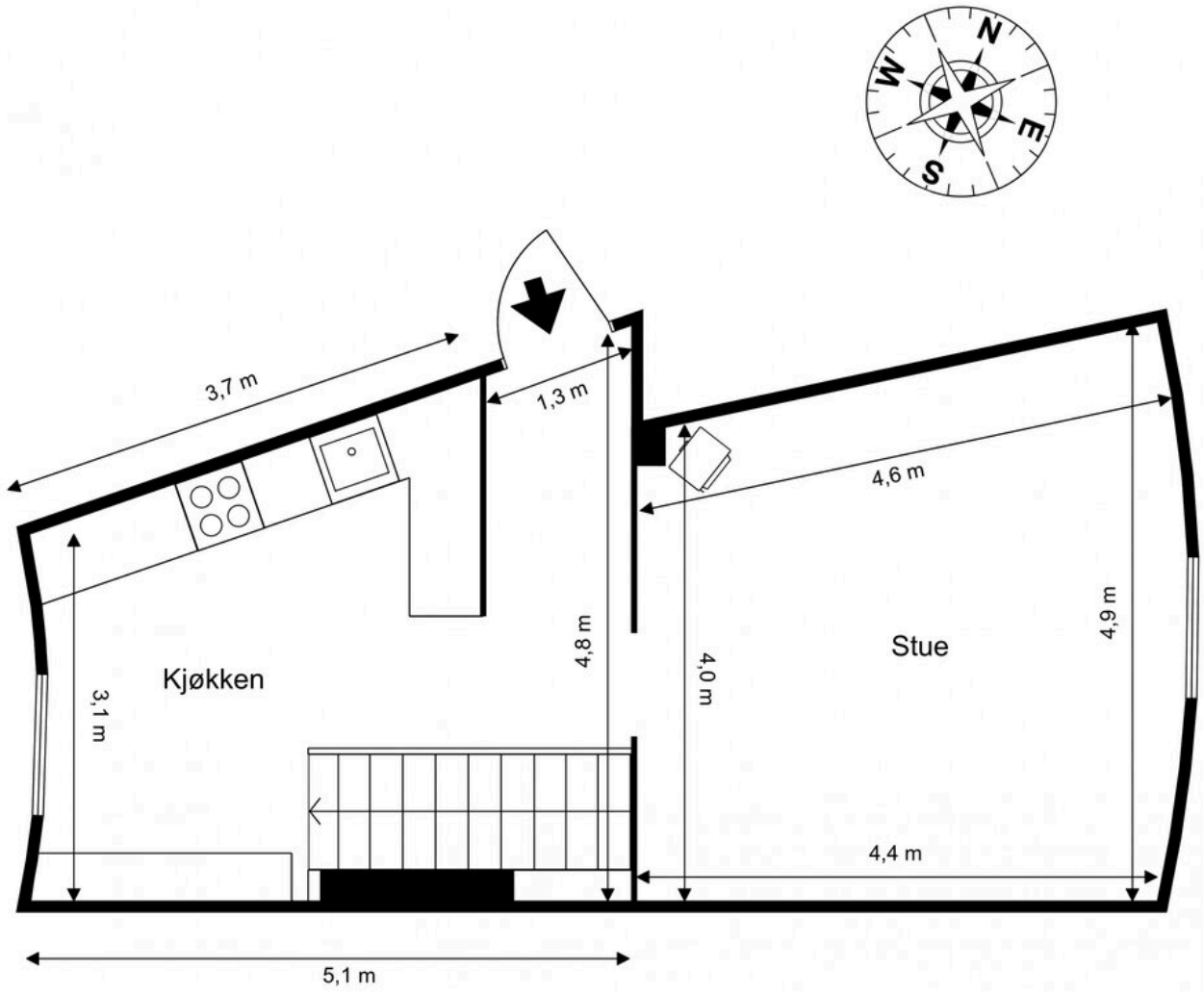
Leiligheten ligger i et barnevennlig område øverst på Torshov, med parker, Åpent Bakeri, skoler, barnehager og et spennende servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kort vei til både trikk, buss og t-bane.

- Lys stue med peis
- Utgang i hver etasje
- Kjøkken og bad pusset opp i 2020
- Mye lagringsplass i kjellerbod + loftsbod
- Nydelig bakgård

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Hans Nielsen Hauges plass 3
1. Etasje



FIDENS

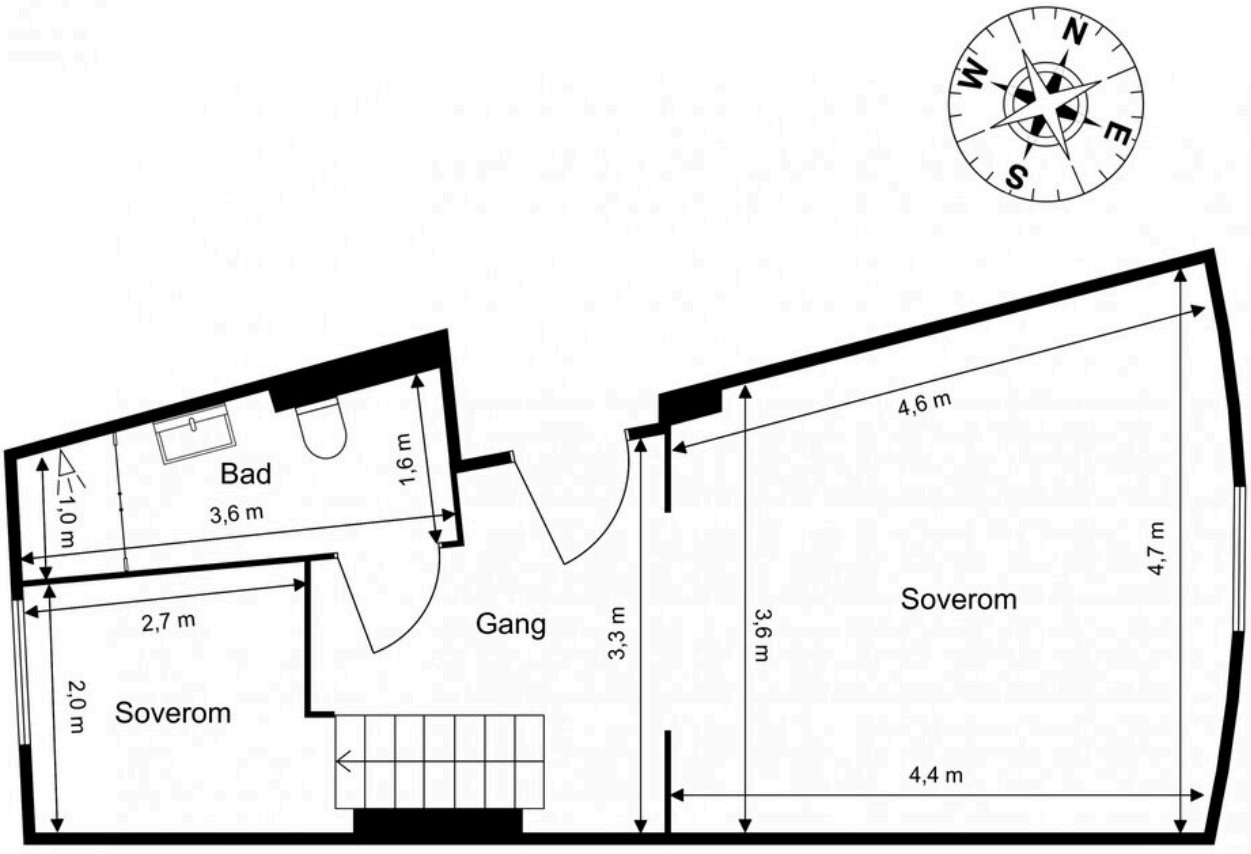
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Hans Nielsen Hauges plass 3

Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.









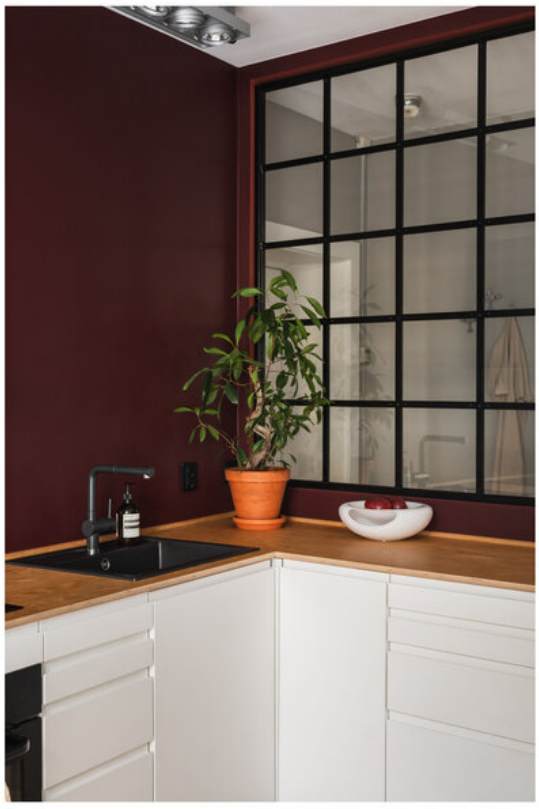















Hauges plass





























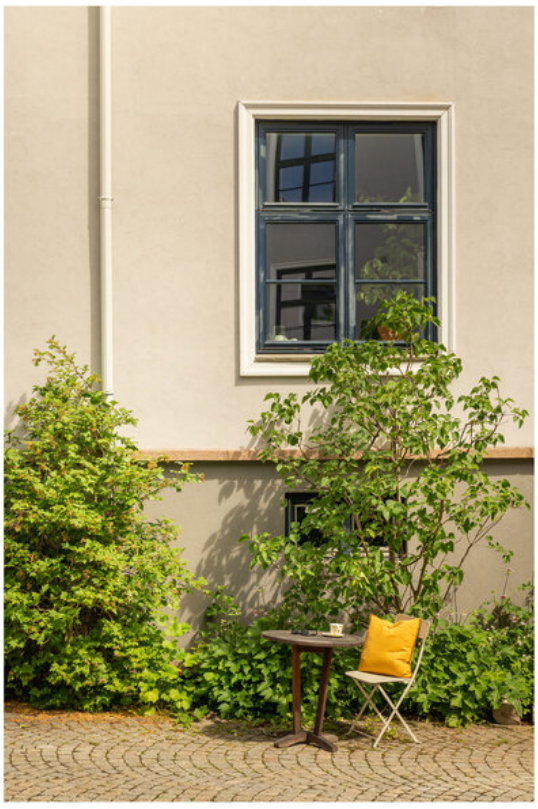
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0598/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 204 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II, org.nr. 952880853

Selgere
Stine Cecilie Winther Aleksandersen
Bai Daniel Øgaard Kanu

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
474 451,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 964 451,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 965 541,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 975 041,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue og kjøkken i første etasje, og gang, bad og 2 soverom i underetasjen.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod med gulvareal på ca. 3 kvm, og en loftsbod med gulvareal på ca. 8 kvm.

Standard
Enré
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Boligen har én utgang i hver etasje, og fra underetasjen kan du ta med morgenkaffen rett ut i den hyggelige bakgården.

Stue
Leiligheten har en lys og innbydende stue med hyggelig vedovn. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og kombinert med den gode takhøyden gir det en åpen og luftig romfølelse. Stuen har fint utsyn til

den flotte bakgården. I rommet er det også en peisovn som bidrar med både varme og en hyggelig og lun atmosfære på kjøligere dager.

Leiligheten er vel gjennomført med lyse og delikate overflater, samt pen enstavs eikeparkett på gulvet.

Kjøkken
Pent kjøkken som ble pusset opp i 2020, rammes inn av et plassbygd spilegelender i trappen og sprossevindu mot entré. Kjøkkenfronter fra Ikea med spesialdesignet benkeplate i eik kryssfiner, og overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Blanco. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap som følger med handelen.

Soverom
Leiligheten har soverom i underetasjen.

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsnig. Det er også god plass til å innrede en praktisk hjemmekontorsone. Plassbygget kontorpult i eik følger med handelen. Rommet vender ut mot den frodige bakgården.

Soverom 2 egner seg perfekt som barnerom med sin "magiske krok" under trappen, eller som gjesterom. Rommet er byggemeldt som arbeidsrom/oppholdsrom, men brukes i dag som soverom 2. Vindusflatene på soverommene er mindre enn dagens krav til lysinnslipp. Det er etablert større vinduer i flere tilsvarende leiligheter i gården.

Bad
Baderommet ble pusset opp i 2020 og fremstår som moderne og eksklusivt med baderomsinnredning fra "Iconic Nordic Rooms" (INR). Badet har en vegghengt servantinnredning med skuffer, servant med ett greps blandebatteri fra Tapwell, og speil med belysning. Videre er det dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har flislagte overflater, behagelig varme i gulvet og downlights i himlingen.

Varmtvannsberederen er plassert i boden. Den har en kapasitet på 198 liter og er fra 2010.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhagen MUR AS og Rørleggersentralen AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhagen MUR AS og Rørleggersentralen AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhagen MUR AS og Rørleggersentralen AS.

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: Tak i regi av boretslag. Pipeløp/sotluke i leilighet: Reiermester Solbakken og Co AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Westheim Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Westheim Elektro AS

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: Rørleggersentralen AS.

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

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

Beskriv: Utbedringer på byggets tak er utført i regi av borretslag.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2020 tilstandsrapport fra fellesarealer i regi av borettslag.

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? Standars arealoppmåling fra tidligere salgsoppgave.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at selger har fremvist samsvarserklæring for nytt anlegg til kjøkken bad og nytt sikringsskap (ukjent om dette gjelder begge eller kun det ene). Det foreligger ikke for resten av anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i kjelleren fra 2000 og i 1. etasje fra 2016.

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:
Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik på 15 mm over 2 m.

Kjøkken - Trekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Vannledninger
- mangler endestoppet på varerør til varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder
- bereder er ikke lekkasjesikret

Våtrom - Sanitærutstyr
- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Våtrom - Ventilasjon
- det registreres lite til ingen sug i viften.

Våtrom - Dokumentasjon
- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler som har fått TG3:
Rom under terreng
- Det er ikke noe form for ventilering av kjelleren utover å åpne vinduer.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Innbo og løsøre
Følgende følger ikke med:
- Taklamper i gang, på kjøkken, på hovedsoverom og mellomgang i underetasje
- Pendellampe stue
- Knagger i entré
- Speil i trapp
- Vedstativ i stue
- Nattbordslamper
- Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende følger med:
- Kontorpult med kommoder på hovedsoverom
- Hvitevarene på kjøkkenet

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
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Oppvarming med peisovn i stue og elektrisitet, samt gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 434,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, festeavgift, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:
Renter og avdrag: 2 618,-
Felleskostnader: 3 816,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 838 922,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 355 688,- 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.

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.

Når det gjelder høy fellesgjeld så skyldes det at taket er skiftet ut i sin helhet. Befaringen som 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 474 451,-pr. 19.06.2026

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. Det er ingen IN-ordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.06.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 372
Saldo per 19.06.2026: 33 444 571
Andel av saldo: 474 451
Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 252,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 511 145 ,- for året 2025. 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
Festetomt
Felles festet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal og består av en svært pent opparbeidet bakgård. Bakgården er pent opparbeidet med store grønne plenarealer, diverse beplantning som epletrær, og steinbelagte internveier. Flere hyggelige sittegrupper og bakgården oppleves som en oase for beboerne. En skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!

Borettslaget fester tomten av Oslo kommune. Det er etablert festekontrakt gjeldende for 70år fra 01.11.1951. Ved festetidens utløp forlenges festekontrakten automatisk jf. tomtefesteloven § 33. Festeavtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Festeavgiften ble sist gang regulert den 01.11.2021. Festeavgiften utgjorde iht. regnskapet kr. 91 734,- i 2024 og dekkes gjennom felleskostnadene. Neste regulering av festeavgiften er 01.11.2031.

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.

Det er kort vei til busstopp hvor du finner 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 "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av kjeller fra 2005.
Rommene i kjeller er byggemeldt som arbeidsrom/oppholdsrom, men de brukes i dag som soverom og bad. Soverommene har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er etablert større vinduer i flere tilsvarende leiligheter i gården.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

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 plansaker:
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saksnummer: 202212601.

Pågående byggesaker:
Åsengata 29 - utvidelse av vinduer i kjeller. Saksnummer: 202606358
Åsengata 29 - bruksendring av kjeller til bolig. Saksnummer: 202521519
Åsengata 29 - innsetting av takvindu. Saksnummer: 202603073
Åsengata 29 - bruksendring av rom på loft til bolig og innsetting av takvindu. Saksnummer: 202523355
Roveruds gate 2 - bruksendring av loft. Saksnummer: 202514034
Nordkappgata 1 - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer: 202604257
Nordkappgata - flytting av leskur for Haarklous holdeplass. Saksnummer: 202512607
Nordkappgata 2 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202517257
Hans Nielsen Hauges plass 5 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202514578
Hans Nielsen Hauges plass 7 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202522315
Hans Nielsen Hauges gate 36 B - etablering av dør mellom leiligheter, endring i bærekonstruksjon og nytt soilrør. Saksnummer: 202512199

Selger har mottatt følgende nabovarsel:
Loftsarealene i Hans Nielsen Hauges Plass 7 ønskes bruksendret til boligformål, og vi varsler naboene med dette. Tiltaket innebærer at loftet tas i bruk som del av underliggende leilighet (H0302). Det vil bli satt inn nye takvinduer mot gate og gårdsrom iht. vedlagte tegninger. Eksisterende piper, møne og gesimsvil forbli uendret.

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:

952880853/8:
08.07.2026 - Dokumentnr: 784753 - 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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1 % av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

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 16. juli 2026

Ansvarlig megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98255528

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

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.

Hans Nielsen Hauges plass 3

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	2 min / 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min / 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	12 min / 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min / 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	16 min / 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min / 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	23 min / 2 km

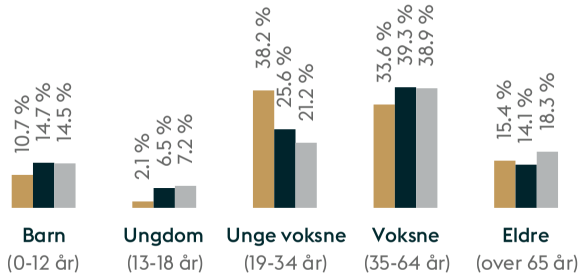
Offentlig transport

Haarklous plass	Linje 30	2 min / 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	5 min / 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	7 min / 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	9 min / 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 3.8 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	2 min / 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	3 min / 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	3 min / 0.3 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	5 min
Torshovdalen	9 min
Sandaker Treningssenter	6 min
Mudo Torshov	6 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 2025

Hans Nielsen Hauges plass 3
0481 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1929
BRA:	80 m^2
BRA-i:	80 m^2
Rapportdato:	2.7.2026 (Gyldig til 2.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	7	2	0

Supertakst

GNR: 224 BNR: 204 ANR: 8

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Hans Nielsen Hauges plass 3
0481 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	- Det er ikke noe form for ventilering av kjelleren utover å åpne vinduer.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik på 15 mm over 2 m.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannledninger	- mangler endestoppet på varerør til varmtvannsbereder.
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom - Ventilasjon	- det registreres lite til ingen sug i viften.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Rommene i kjeller er godkjente som kontor og innredet rom, men de brukes i dag som soverom og bad.

Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Soverommene har for små vindusflate til oppholdsrom, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom.

Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler håndøper til trapp som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.
Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2026

Rapportdato
2.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stine Cecilie Winther Aleksandersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Bai Daniel Øgaard Kanu** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	224	Bruksnr:	204	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	8	Leilighetsnr:	H0102		

Byggeår: **1929**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Stue og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**38**	**38** Romfordeling: Gang, bad og 2 soverom.	**0** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Loft	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**80**	**80**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Gulvflaten for kjellerbod er på 3 m². Gulvflate på loftsboden er på 8 m² siden denne var fult opp under befaringen er det ukjent hvor mye som er målbart og hvor mye som ikke er.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng — TG-3

Type rom under terreng	**Innredet**

Kjelleren er innredet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ligger ferdigattest for inredningen og sammenslåingen datert 2005.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltakning er ikke foretatt siden ingen vegger er utforet og kun regn mur.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Oppsummering — TG-3

Kjelleren er innredet, og det foreligger ferdigattest for innredningen og sammenslåingen datert 2005. Det er ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen ved befaringen. Hulltaking er ikke foretatt, ettersom veggene ikke er utlektet og gulvene er støpte. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

Det er ikke noe form for ventilering av kjelleren utover å åpne vinduer. Dette medfører til at fuktighet ikke blir ført ut av boligen og kan utvikle seg til skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må opprettes ventilering av kjeller rommene.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB og kjellerdør med brannklassifisering B60.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer i kjelleren fra 2000 og i 1. etasje fra 2016.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

1. etg:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i stort soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i lite soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Oppsummering — **TG-2**

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	**TG-3**

Deler av gulvet er flislagt ved under peisen men ikke med tilstrekkelig sikring 30 cm ut fra dør over hele. Dette reduserer sikkerheten for å forhindre at gnister kan komme på gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør være plate foran peisen etter forskrifter.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.5 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.6 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, finer benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Blanco. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Rommene i kjeller er godkjente som kontor og innredet rom, men de brukes i dag som soverom og bad. Manglende samsvar kan innebære at deler av boligen ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan medføre krav fra kommunen om søknad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Soverommene har for små vindusflate til oppholdsrom, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det mangler håndøper til trapp som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 2020 iht eier.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Synlig avløp i plast. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.9 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er fra 2020 iht eier.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Dette medfører at ved en eventuell lekkasje på rør som går til berederen kan vannet føres tilbake til berederen med påfølgende skader til omkringliggende konstruksjoner.	

6.10 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap plassert ved inngangsdør og kjellerdør med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Selger har fremvist samsvarserklæring for nytt anlegg til kjøkken bad og nytt sikringsskap (ukjent om dette gjelder begge eller kun det ene). Det foreligger ikke for resten av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**



Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert ved inngangsdør og kjellerdør. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Selger har fremvist samsvarserklæring for nytt anlegg til kjøkken og bad samt nytt sikringsskap, men det foreligger ikke samsvarserklæring for resten av anlegget som er utført etter 1.1.1999. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om deler av anlegget er fagmessig utført, og det anbefales å innhente en el-kontroll for å avklare tilstanden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2010.**
Størrelse	**198 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**

Berederen er plassert i bod, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil omkringliggende konstruksjoner kunne ta skade.

6.13 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	**TG-1**

6.14 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2020 iht eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Avtrekk er testet med papir og det registreres lite til ingen sug i kanalen.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved testing med papirark ble det registrert lite til ingen sug i avtrekkskanalen, noe som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende. Manglende avtrekk gir økt risiko for fuktopphopning i rommet, som over tid kan medføre kondens, muggdannelse og fuktskader. Det anbefales nærmere undersøkelse av avtrekksviften og kanalsystemet med tanke på utbedring.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger dokumentasjon på prosjektering og utførelsen av badet men denne er ikke tilstrekkelig med foto av alle overganger og kritiske punkter som som dagens standard krever. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan fastslås om arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuelle skjulte feil.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stine C W Aleksandersen	9578-5999-4-2211889	2026-06-21 15:56:56
Bai Daniel Øgaard Kanu	9578-5999-4-1459883	2026-06-22 09:45:26

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
21. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0598/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Stine Cecilie Winther Aleksandersen, Bai Daniel Øgaard Kanu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. august 2018

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: 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: Nordhagen MUR AS og Rørleggersentralen AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhagen MUR AS og Rørleggersentralen AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhagen MUR AS og Rørleggersentralen AS.

---

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: Tak i regi av boretslag. Pipeløp/sotluke i leilighet: Reiermester Solbakken og Co AS.

---

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: Westheim Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Westheim Elektro AS

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: Rørleggersentralen AS.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av kjeller/bruksendring (Før forrige eier).

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utbedringer på byggets tak er utført i regi av borretslag.

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

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2020 tilstandsrapport fra fellesarealer i regi av borettslag.

---

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? Standars arealoppmåling fra tidligere salgsoppgave.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0598/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bai Daniel Øgaard Kanu	**2026-06-22**	**Stine C W Aleksandersen**	**2026-06-21**

Identifikasjon

Bai Daniel Øgaard Kanu

Identifikasjon

Stine C W Aleksandersen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Nielsen Hauges plass 3
Postnr	0481
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	204
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80551959
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-900174
Dato	15.06.2018



Innmeldt av	Terje Brandshaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Borettslaget Søndre Åsen Kv II		**Vår ref.:**	39/8	**Fødselsdato eier:**	14.12.1988
Hans Nielsen Hauges plass 3		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.09.1987
0481 OSLO		**Eiere:**	Stine Cecilie Winther Aleksandersen, Bai Daniel Kanu		
Organisasjonsnr:	952 880 853	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 434**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	2 618
	Felleskostnader	3 816

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	474 451	Gjeld siste årsoppg.:	490 855
Klient ajourf. lån:	33 444 571	Klient gj. s. årsoppg.:	34 546 231

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.06.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 372

Saldo per 19.06.2026: 33 444 571

Andel av saldo: 474 451

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Utbyg ut mot kjeller i 2001
Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	borettslagetsakv2@gmail.com
Webside:	https://www.sondreaasenkv2.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	490 855	Andre inntekter:	1 950
Annen formue:	42 252	Utgifter:	26 735		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	8	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

Avg. reguleres: 01.11.2031, <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:	H0102

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/8	**Fødselsdato eier:**	14.12.1988
Hans Nielsen Hauges plass 3	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.09.1987
0481 OSLO	**Eiere:**	Stine Cecilie Winther Aleksandersen, Bai Daniel Kanu		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1/H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	83
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	039-032

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 2022 er kr 567,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr539,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 524,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/8	**Fødselsdato eier:**	14.12.1988
Hans Nielsen Hauges plass 3	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.09.1987
0481 OSLO	**Eiere:**	Stine Cecilie Winther Aleksandersen, Bai Daniel Kanu		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 1905,-

Annen informasjon:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Generalforsamlingen 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 20.05.2026, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole. Auditoriet i 2 etg.

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 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II onsdag 20.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Onsdag 20.05.2026, kl 18:00
Nordpolen skole. Auditoriet i 2 etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Forslag til saker som skal behandles på generalforsamlingen

4.1 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Styret har gjennom de senere årene mottatt flere henvendelser om bygningsmessige endringer og utbygging knyttet til andelene i borettslaget. Erfaringene viser behov for tydeligere og mer helhetlige retningslinjer for å sikre:

- lik behandling av andelseiere,
- forsvarlig byggteknisk utførelse,
- hensyn til byggets arkitektoniske uttrykk,
- tydelig ansvarsfordeling for kostnader og vedlikehold,
- samt korrekt behandling av søknader og offentlig godkjenning.

Styret mener derfor at borettslaget bør vedta oppdaterte retningslinjer for utbygging som skal gjelde for alle fremtidige tiltak.

Formål med retningslinjene

Retningslinjene skal:

- gi andelseierne forutsigbare krav ved søknad om utbygging,
- sikre at tiltak utføres på en teknisk og estetisk forsvarlig måte,
- redusere risiko for konflikter og ulik praksis,
- beskytte borettslagets bygningsmasse og fellesarealer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar de fremlagte retningslinjene for utbygging i borettslaget.

Retningslinjene trer i kraft fra 20. mai 2026

Styret gis fullmakt til å administrere, tolke og følge opp retningslinjene ved behandling av fremtidige søknader om utbygging og bygningsmessige endringer.

Styrets innstilling: Styret vurderer at tydelige retningslinjer vil bidra til mer effektiv og forutsigbar behandling av søknader, samtidig som borettslagets interesser og bygningsmessige kvalitet ivaretas.

Retningslinjene vil også redusere risikoen for ulik praksis og tvister mellom andelseiere og borettslaget.

4.2 Forslag fra styret om etablering av felles sykkelparkering innendørs

Styret ønsker å tilrettelegge for felles sykkelparkering innendørs. Det er ledig fellesareal tilgjengelig i Åsengata 29. Imidlertid er tilgjengeligheten ikke optimal pga. mange trapper. Styret foreslår derfor å flytte nåværende hagebod fra Hans Nielsen Hauges gate 17 til Åsengata 29, og gjøre om hagebod i HNH gate 17 til felles sykkelparkering.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å flytte hageboden fra Hans Nielsen Hauges gate 17 til Åsengata 29, og at hageboden i HNH gate 17 omgjøres til felles sykkelparkering.

5. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg - **på valg**
Styremedlem, Brian Wennberg - **på valg (har flyttet fra borettslaget)**
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen - **på valg**
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes - **på valg**
Varamedlem, Geir Arne Brevik - **på valg**

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Torun Katrine Larsen og Vegard Schønberg. I tillegg har Brian Wennberg flyttet fra borettslaget

Forslag til vedtak: Valgkomitéen fremlegger sitt forslag til kandidater på generalforsamlingen.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Aslaug Mariolyn Van Nes og Geir Arne Brevik.

Valgkomitéen fremlegger sitt forslag til kandidater på

Forslag til vedtak: generalforsamlingen.

5.3 Valg av valgkomité

Aksel Lindstad og Audun Vik har fullført sin periode.

Forslag til vedtak: Valgkomitéen fremlegger sitt forslag til kandidater 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, 07.05.2026

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Brian Wennberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes
Varamedlem, Geir Arne Brevik

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 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, Brian Wennberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes
Varamedlem, Geir Arne Brevik

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

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 og ingen andre enheter.

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

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Søndre Åsen Kv II har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til generalforsamling sendes per e-post til alle.

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 11 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 2025

Styret har i perioden avholdt 6 ordinære styremøter, mange ekstraordinære 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, enklere saker kan meldes via Naborom. 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. De fleste loft/kjeller er allerede bygd ut med en leilighet. Fortetningen medfører mer arbeidskrevende prosesser. Styret fremmer sak om endring av retningslinjer for utbygging for behandling av generalforsamlingen. Styret mener det vil bli mere hensiktsmessig at utbygger påtar seg en mer aktiv rolle ift. innledende runde i egen oppgang, før styret involveres. Dagens praksis medfører at styret blir en flaskehals ift. fremdriften.

Vedlikehold av oppgangsdører
Styret gjennomførte en kartlegging av dørene sammen med vaktmesteren. De fleste er i «god» stand, det var 3 oppgangsdører som trengte en oppgradering. Alle dører ble justert. Det er ikke behov for å kjøpe inn noen nye dører. For å unngå ytterligere slitasje på dørene har vi bestilt inn hasper. Alle gummilister ble byttet ut. Det ble gjennomført pussing og maling av alle dørene på dugnaden, med god effekt.

Dreneringskum
Kummen ved Hans Nielsen Hauges plass 1-3 ble utbedret av vaktmesteren og brostein lagt på nytt.

Lås og dørpumper
Det utføres jevnlig service/utskifting av låser i brl.

1-års befaring av tak
Befaringen ble gjennomført 11. juni 2025 med OPAK og SH Bygg. Avvik (4 stk) vil bli utbedret ila våren 2026.

Hjertestarter
Hjertestarter er kjøpt inn og montert i vaskeriet.

Sykkelbod
Styret planlegger etablering av sykkelbod i hageboden i HNH gate 17. Det vil bli fremmet egen sak for behandling på generalforsamlingen.

HMS
HMS-ansvarlig har utarbeidet skriftlige internkontrollrutiner som også er gjort tilgjengelige på naborom.no og styreportalen, herunder risikovurdering med tilhørende risikokartlegging, plan for evakuering ved brann, sjekkliste for nye beboere og innholdsfortegnelse med oversikt over relevant regelverk. Samtlige brannslokkingsapparater er kontrollert.

Dugnader
Det ble gjennomført dugnad våren og høsten 2025 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, lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes. Fremmede arter med høy risiko for det biologiske mangfoldet, slik som junisøtmispel, praktmarikåpe og fagerfredløs, fjernet. Det gjenstår å fjerne resten av hekken før nyplanting kan foretas. Fellesarealer på loft og i kjellere ble ryddet og søppel kastet. Utemøbler/griller ble satt ut/inn. Ytterdører og utemøbler ble pusset og malt.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 296 523	5 010 110	5 219 973	5 439 320
Sum		**5 296 523**	**5 010 110**	**5 219 973**	**5 439 320**
Andre inntekter	2	-51 600	587 048	0	0
Sum andre inntekter		**-51 600**	**587 048**	**0**	**0**
Sum		**5 244 923**	**5 597 158**	**5 219 973**	**5 439 320**
Forretningsførsel og revisjon	3	228 225	218 965	219 500	238 000
Lønn og honorar	4	248 545	277 318	246 456	246 456
Vedlikehold	5	218 636	252 670	300 000	310 000
Eksterne tjenester	6	377 973	288 854	255 000	328 000
Kabel-tv og bredbånd		210 003	197 166	200 000	210 000
Forsikring		505 760	390 996	506 000	569 000
Kommunale avgifter		848 057	776 664	873 500	980 000
Festeavgifter		91 734	91 734	91 734	91 734
Brensel og strøm		198 275	215 004	200 000	140 000
Andre driftsutgifter	7	119 529	53 962	50 000	112 200
Sum		**3 046 736**	**2 763 333**	**2 942 190**	**3 225 390**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 198 187**	**2 833 824**	**2 277 783**	**2 213 930**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 198 187**	**2 833 824**	**2 277 783**	**2 213 930**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	132 468	117 934	0	0
Renteinntekter	8	56 528	51 090	0	0
Rentekostnad	9	1 876 038	1 977 121	1 903 560	1 798 698
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 687 042**	**-1 808 097**	**-1 903 560**	**-1 798 698**
Årsresultat	**10**	**511 145**	**1 025 728**	**374 223**	**415 232**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-378 744	-34 449 425	0	-415 804
Opptak lån		0	34 067 944	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**132 401**	**644 247**	**2**	**-572**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	760 284	760 284
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**762 884**	**762 884**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 156	25 588
Til gode av forretningsfører		10	300
Forskuddsbetalte kostnader	14	38 797	75 583
Andre fordringer		30 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		916 287	864 942
Innestående på særvilkår	15	689 989	666 935
Sum omløpsmidler		**1 685 239**	**1 633 348**
SUM EIENDELER		**2 448 122**	**2 396 231**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	20 000	20 000
Annen egenkapital 1.1		-31 927 778	-32 953 506
Årets resultat	10	511 145	1 025 728
Sum egenkapital	**17**	**-31 396 634**	**-31 907 778**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	33 628 891	34 007 635
Sum langsiktig gjeld		**33 628 891**	**34 007 635**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 750	0
Gjeld til forvaltningsklient		2 989	2 989
Leverandørgjeld		103 164	178 338
Skyldig off. myndigheter		8 881	6 929
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	8 190
Påløpne renter		9 582	10 593
Annen kortsiktig gjeld		83 499	89 336
Sum kortsiktig gjeld		**215 865**	**296 375**
Sum gjeld		**33 844 756**	**34 304 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 448 122**	**2 396 231**

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Torun Katrine Larsen Styremedlem	Brian Wennberg Styremedlem
Vegard Schønberg 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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 972 536	2 799 517	2 942 192	3 218 818
3607 Renter og avdrag	2 277 780	2 166 759	2 277 781	2 214 502
3620 Strømavgifter	2 077	5 775	0	6 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	44 130	30 718	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	7 341	0	0
Sum	**5 296 523**	**5 010 110**	**5 219 973**	**5 439 320**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	-51 600	587 048	0	0
Sum	**-51 600**	**587 048**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er salg av fellesareal. I 2025 ble det utstedt en kreditnota på kr 51 600 for salget året før.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 500	9 375	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	158 244	151 398	155 000	163 000
Aksjeutbytte fra OBF	-132 468	-117 934	0	0
Annen regnskapsførsel	60 481	58 192	55 000	65 000
Sum	**95 757**	**101 031**	**219 500**	**238 000**

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	217 831	243 048	216 000	216 000
Arbeidsgiveravgift	30 714	34 270	30 456	30 456
Sum	**248 545**	**277 318**	**246 456**	**246 456**

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktige til å ha otp.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen for styremedlemmene. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	134 848	78 966	250 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	45 870	149 671	50 000	10 000
6620 Vedlikehold uteområde	17 918	14 033	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	10 000	0	0
Sum	**218 636**	**252 670**	**300 000**	**310 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	103 687	99 497	110 000	120 000
6360 Renhold	128 713	123 996	105 000	120 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	34 851	65 361	40 000	55 000
6725 Juridisk rådgivning	11 109	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	62 737	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	6 250	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	30 625	0	0	33 000
Sum	**377 973**	**288 854**	**255 000**	**328 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 085	0	0	2 200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	78	11 750	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 966	7 437	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 025	5 119	0	0
7772 Andre gebyrer	1 393	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	600	7 360	0	0
7790 Andre driftskostnader	105 382	22 296	50 000	110 000
Sum	**119 529**	**53 962**	**50 000**	**112 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	54 850	49 002	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 678	2 089	0	0
Sum	**56 528**	**51 090**	**0**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 8398.72.13267	0	1 642 737	0	0
8146 Lånenr 8398.72.53250	1 876 038	334 384	1 903 560	1 798 698
Sum	**1 876 038**	**1 977 121**	**1 903 560**	**1 798 698**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 336 973**	**692 726**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	511 145	1 025 728
Opptak av langsiktig lån	0	34 067 944
Avdrag langsiktig lån	-378 744	-34 449 425
B. Årets endring i disponible midler	**132 401**	**644 247**
C. Disponible midler 31.12	**1 469 374**	**1 336 973**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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 12 - 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.

Note 13 - 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 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	42 220
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 797	33 363
Sum	**38 797**	**75 583**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 11 220 bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

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

Note 17 - 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 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.13267
Lånenummer:	**83987253250**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.05.2057
Opprinnelig lånebeløp:	34 067 944
Lånesaldo 01.01:	34 007 635
Avdrag i perioden:	378 744
Lånesaldo 31.12:	**33 628 891**
Saldo 5 år frem i tid:	31 199 073

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987253250	1	1 159 413	1 159 413
	1	1 058 088	1 058 088
	1	915 988	915 988
	1	863 594	863 594
	1	779 056	779 056
	1	778 077	778 077
	1	776 948	776 948
	1	717 604	717 604
	1	716 249	716 249
	1	691 332	691 332
	1	688 396	688 396
	1	683 503	683 503
	1	680 592	680 592
	2	675 097	1 350 194
	1	663 479	663 479
	1	640 318	640 318
	1	626 918	626 918
	1	626 141	626 141
	1	587 473	587 473
	1	551 640	551 640
	1	527 451	527 451
	1	527 300	527 300
	1	477 842	477 842
	1	461 557	461 557
	2	461 306	922 612
	5	454 682	2 273 410
	1	447 756	447 756
	1	431 797	431 797

Lån

1	425 172	425 172
1	420 053	420 053
5	399 277	1 996 385
6	392 652	2 355 912
1	385 726	385 726
3	379 403	1 138 209
2	372 779	745 558
1	337 247	337 247
1	323 697	323 697
1	320 686	320 686
2	316 771	633 542
1	307 738	307 738
1	301 114	301 114
3	282 445	847 335
1	282 419	282 419
1	274 616	274 616
3	267 991	803 973
1	104 788	104 788

Kommentarer til lån

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

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.)	03.05.2026
Styremedlem	Brian Wennberg (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Ekaterini Oscarsen (sign.)	01.05.2026
Styremedlem	Vegard Schønberg (sign.)	02.05.2026
Styremedlem	Torun Katrine Larsen (sign.)	02.05.2026



Til generalforsamlingen i **Borettslaget Søndre Åsen Kv II**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Søndre Åsen Kv II** som viser et **overskudd** på **NOK 511 145. Årsregnskapet** består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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, visert til note 17 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 selskapets 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: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 4, mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 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: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

2026-05-04 11:44:29 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

VEDLEGG



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.~~ Borettslaget har høy gjeldsgrad etter utskifting av tak. Det er ønskelig å redusere gjelden ved å tilrettelegge for salg av fellesareal. ~~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. Når flere leiligheter bygges ut i samme etg. er det viktig å hensynta bokvaliteten for de andre beboerne. Fellesboder anses ikke som «ledig areal», dvs. fellesbod til hageredskaper, vaskeri o.l.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger direkte under/over egen leilighet som ~~det~~ styret 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, samt tegninger for bodene med påtegnet areal og andelseier som disponerer bodene, for både loft og kjellerboder.

2.1.2 Nabovarsel

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine ~~nærmeste~~ naboer/andelseiere ~~av tilstøtende leiligheter.~~ i samme oppgang. 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.) Nevnte naboer må underskrive på at de ikke har innsigelser mot utbyggingen ut fra forelagte tegninger. Underskriftene og eventuelle innsigelser skal overleveres styret. Naboer kan også sende innsigelser eller kommentarer direkte til styret. Styret kan godkjenne søknader til tross for innsigelser, så sant styret mener innsigelsene ikke er relevante i forhold til retningslinjene, de endrer utbyggingens omfang eller detaljering eller påvirker bokvalitet til beboere i stor grad.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

2.1.3 Søknad om byggetillatelse

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse mv. Slik søknad kan ikke fremlegges før styret har gitt godkjennelse.

2.1.4 Byggherre

Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter. som byggherre. Byggherren står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

2.1.5 Ansvarshavende

~~Den enkelte a~~Andelseier, som byggherre, må selv skaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for ~~sin~~ utbyggingen. Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadspliktige arbeider til PBE. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov.

2.1.6 Garanti for fullføring

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

a) stille et depositum på kr [30.000] forslag økes til kr 100 000 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. Det gjøres oppmerksom på at nevnte beløp ikke representerer en øvre grense for utbyggers ansvar.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

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]~~ / innbetalt depositum eller 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.

(vi) oversikt over hvilke(t) firma som skal benyttes ved arbeidene. Styret kan stille krav til bruk av kjente firmaer dersom det ansees som nødvendig.

3

(vii) Styret skal godkjenne oppmåling og tegninger utført av utbyggers arkitekt som grunnlag for fastsettelse av kjøpesum. Tegning skal vise BTA (bruttoareal) av måleverdig areal. Bruttoarealet er boenhetens fulle areal, medregnet ytterveggene (ref. NS 3940). Dersom arealet senere viser seg å være større enn tegningene viser har borettslaget krav på kjøpesum for arealavviket

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. Dette inkluderer også spor av rigg/drift på uteområder og bygningsmasse. 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.

Utbygger skal selv dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

Utbygger skal selv sørge for å kontakte installatør av borettslagets alarmanlegg for å få installert ekstra detektorer og oppdatert branntegninger (O-plan) til oppgangene. Utbygger dekker kostnadene dette medfører.

2.2.6 Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren og/eller loftet, skal ~~andelseier~~ utbygger dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og ev. nybygging. 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 med hensyn til og minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Rør og ledninger

Formatert: Overskrift 3

Ved utbygging på loft og kjeller må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

~~*2.2.7*~~*2.2.8* *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~~ Økning av felleskostnader

Den enkelte utbygger får et forholdsmessig tillegg i ~~husleien~~ felleskostnader 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~~ de generelle felleskostnader skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av ~~husleie~~tillegget.

Ved beregning av ~~husleie~~ felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (BR~~O~~A). Beregning av nytt ~~BOA~~ BTA utføres av godkjent takstmann (ved styret). ~~Husleie~~ Felleskostnader beregnes etter samme kvadratmetersats som for utbyggerens leilighet forøvrig.

~~Husleie~~ Felleskostnader for det nye arealet løper fra dato for ferdigstillelse, eller fra to år etter dato for byggestart (iht. 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. Alle kostnader i så henseende belastes andelshaveren. Manglende ferdigstillelse vil bli betraktet som mislighold av den alminnelige leiekontrakten og vil kunne lede til oppsigelse av leieforholdet.

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Nordpolen skole. Auditoriet i 2 etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 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 16 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 17 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 Ekaterini Oscarsen 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 216 000

4. Forslag til saker som skal behandles på generalforsamlingen

4.1 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Generalforsamlingen vedtar de fremlagte retningslinjene for utbygging i borettslaget. Retningslinjene trer i kraft fra 20. mai 2026. Styret gis fullmakt til å administrere, tolke og følge opp retningslinjene ved behandling av fremtidige søknader om utbygging og bygningsmessige endringer.

Styret mottok flere innspill fra forsamlingen som ble notert av styret for det videre arbeidet. Eventuelle justeringer basert på innspillene vil legges frem for neste års generalforsamling.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra styret om etablering av felles sykkelparkering innendørs

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å flytte hageboden fra Hans Nielsen Hauges gate 17 til Åsengata 31, og at hageboden i HNH gate 17 omgjøres til felles sykkelparkering.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Hannah Arnett, Christine Hepsøe Ilstad og Sander Hatleli Aasen ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Benedikte Grimsøen Terral og Josefine Rockett Westre ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Vegard Schønberg, 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. 19:08

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunn Heggelund 1 år igjen
- Styremedlem: Hannah Arnett for 2 år
- Styremedlem: Christine Hepsøe Ilstad for 2 år
- Styremedlem: Sander Hatleli Aasen for 2 år
- Styremedlem: Ekaterini Oscarsen 1 år igjen
- Varamedlem: Benedikte Grimsøen Terral for 1 år
- Varamedlem: Josefine Rockett Westre for 1 år

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Ekaterini Oscarsen (sign.)	20.05.2026

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.

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.

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

Nabovarsel – Loftsutbygging

Adresse: Hans Nielsen Hauges Plass 7

GNR/BNR: 224/206

Postnummer, sted: 0481, Oslo **02.07.2025**

Beskrivelse av tiltaket

Loftsarealene i Hans Nielsen Hauges Plass 7 ønskes bruksendret til boligformål, og vi varsler naboene med dette. Tiltaket innebærer at loftet tas i bruk som del av underliggende leilighet (H0302). Det vil bli satt inn nye takvinduer mot gate og gårdsrom iht. vedlagte tegninger. Eksisterende piper, møne og gesims vil forbli uendret.

Nabosamtykke

Det planlegges etablert takvinduer nærmere nabogrensen mot Hans Nielsen Hauges Plass 5, gnr/bnr 224/205, enn fastsatt i plan og bygningsloven § 29-4. Det er gitt skriftlig samtykke til dette fra berørte nabo.

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren ble forelagt tiltaket den 17. juni 2025. De motsetter seg ikke tiltaket.

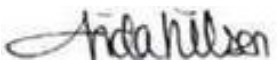
Merknadsfrist

Berørte naboer har en frist på 14 dager fra mottak av dette varselet til å komme med eventuelle merknader.

Vedlegg

- Sist godkjente tegninger
- Tegninger godkjent av Byantikvaren
- Nabosamtykke
- Situasjonsplan
- Ny takplan
- Ny fasade mot gate
- Ny fasade mot gårdsrom
- Nytt snitt

Med hilsen,



FRIDA NILSEN

Frida + Hagberg Arkitektur AS

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
Schweigaards gate 96, 0656 Oslo
frida@fhark.no

NABOSAMTYKKE

(Etter plan- og bygningslovens § 29-4)

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede eier(e) av eiendommen gnr 224, bnr 205 sitt samtykke til at det på gnr 224 og bnr 206, kan oppføres takvinduer nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven.

Minsteavstand til grensen blir på 1,5 meter.

Oslo, den 30. juni 2025

Gunn Heggelund
Underskrift hjemmelshaver Styreleder

GUNN HEGGELUND
Gjentas med blokkbokstaver STYRELEDER

§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

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.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Hans Nielsen Hauges plass 7, 0481 OSLO
Kommune:	Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	206	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade Bruksendring
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

Kontaktperson:	Frida Nilsen
E-post:	frida@fhark.no
Telefon:	98631717

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer:	935358825
Telefon:	98631717
E-post:	frida@fhark.no
Postadresse:	c/o Frida Nilsen, 0656 OSLO

Nabovarselet er signert av

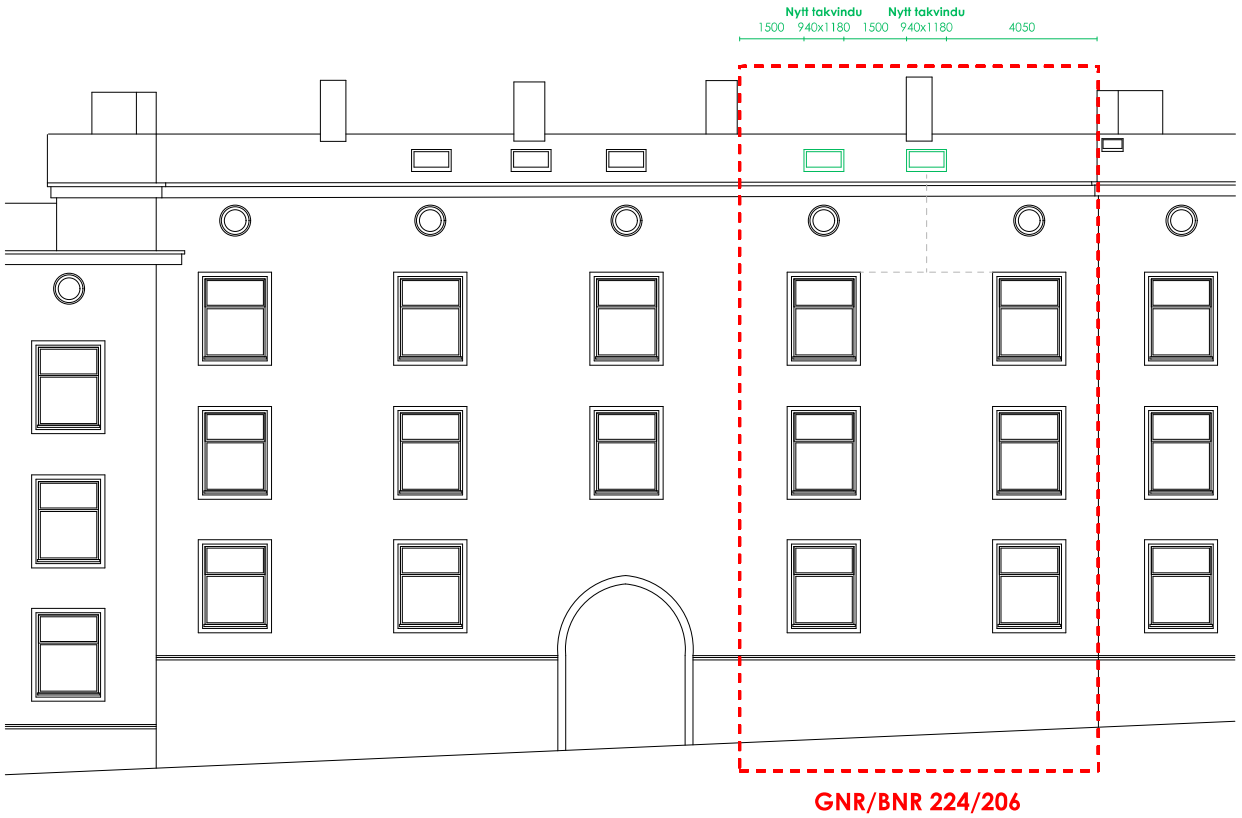
FRIDA NILSEN på vegne av FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

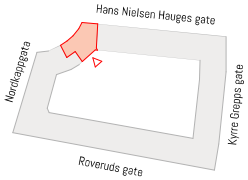
Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf
Nabosamtykke_signert 30. juni 2025.pdf
Sist godkjente tegninger.pdf
Tegninger godkjent av Byantikvaren.pdf
Ny fasade gårdsrom.pdf
Ny gatefasade.pdf
Ny takplan.pdf
Nytt snitt.pdf
Følgebrev.pdf



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

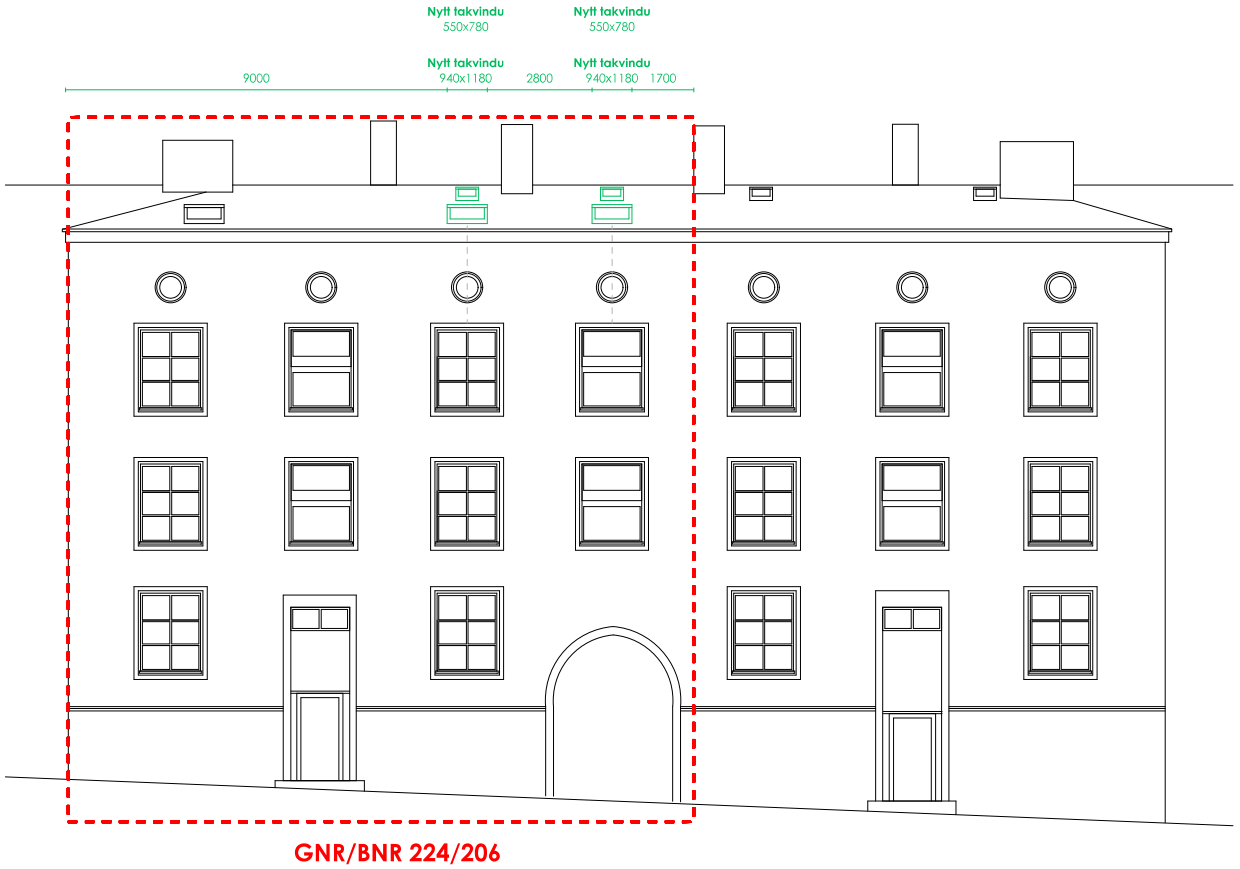
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Ny fasade gårdsrom

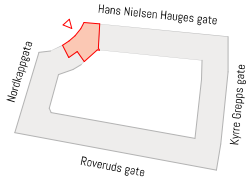
Målestokk
1:100

Dato
12.06.2025



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

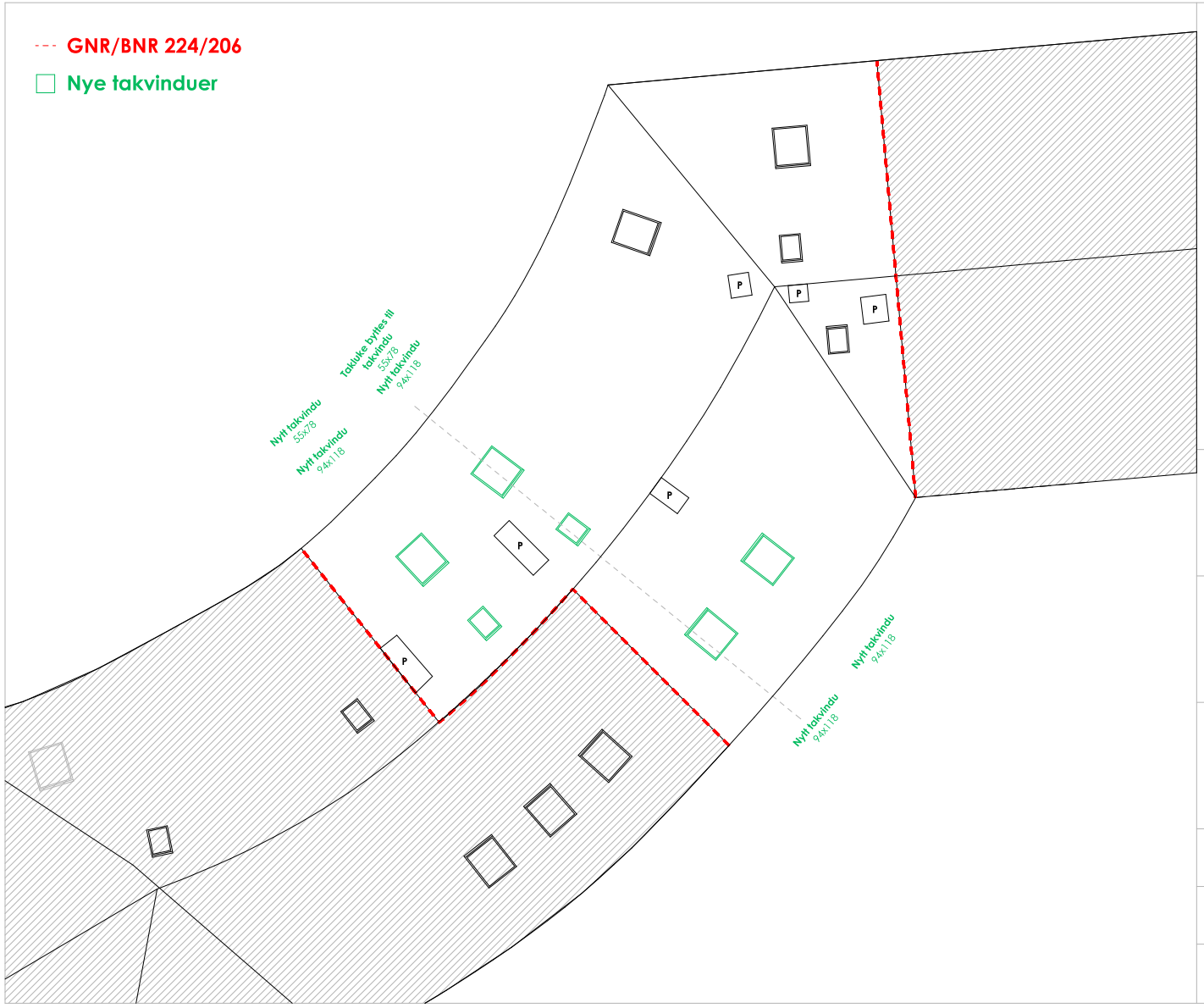
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

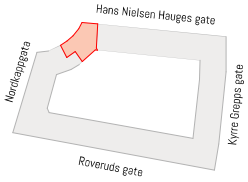
Tegning
Ny gatefasade

Målestokk

Dato
12.06.2025



Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

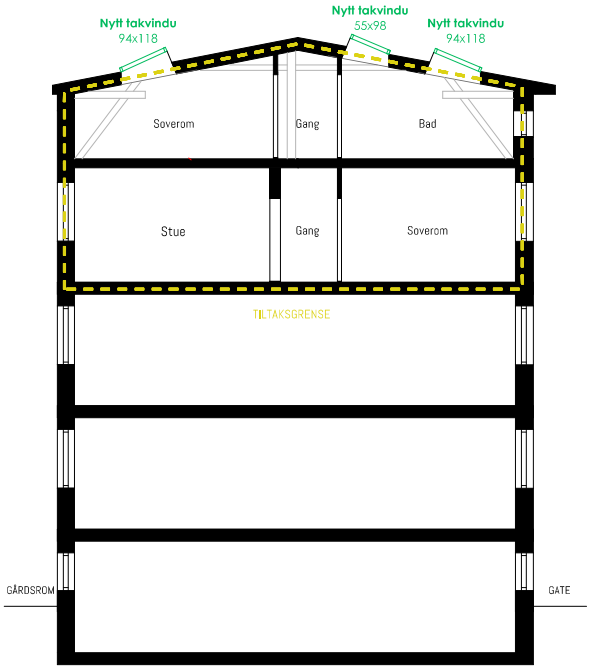
Tegning
Nt takplan

Målestokk

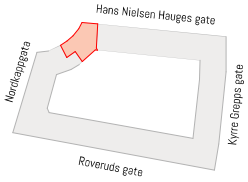
Dato
12.06.2025

Nytt snitt

Vindu med oppløft i bakkant (20 gr.)



Situasjon



Prosjekterende

Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver

Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt

Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning

Nytt snitt

Målestokk

Dato

12.06.2025

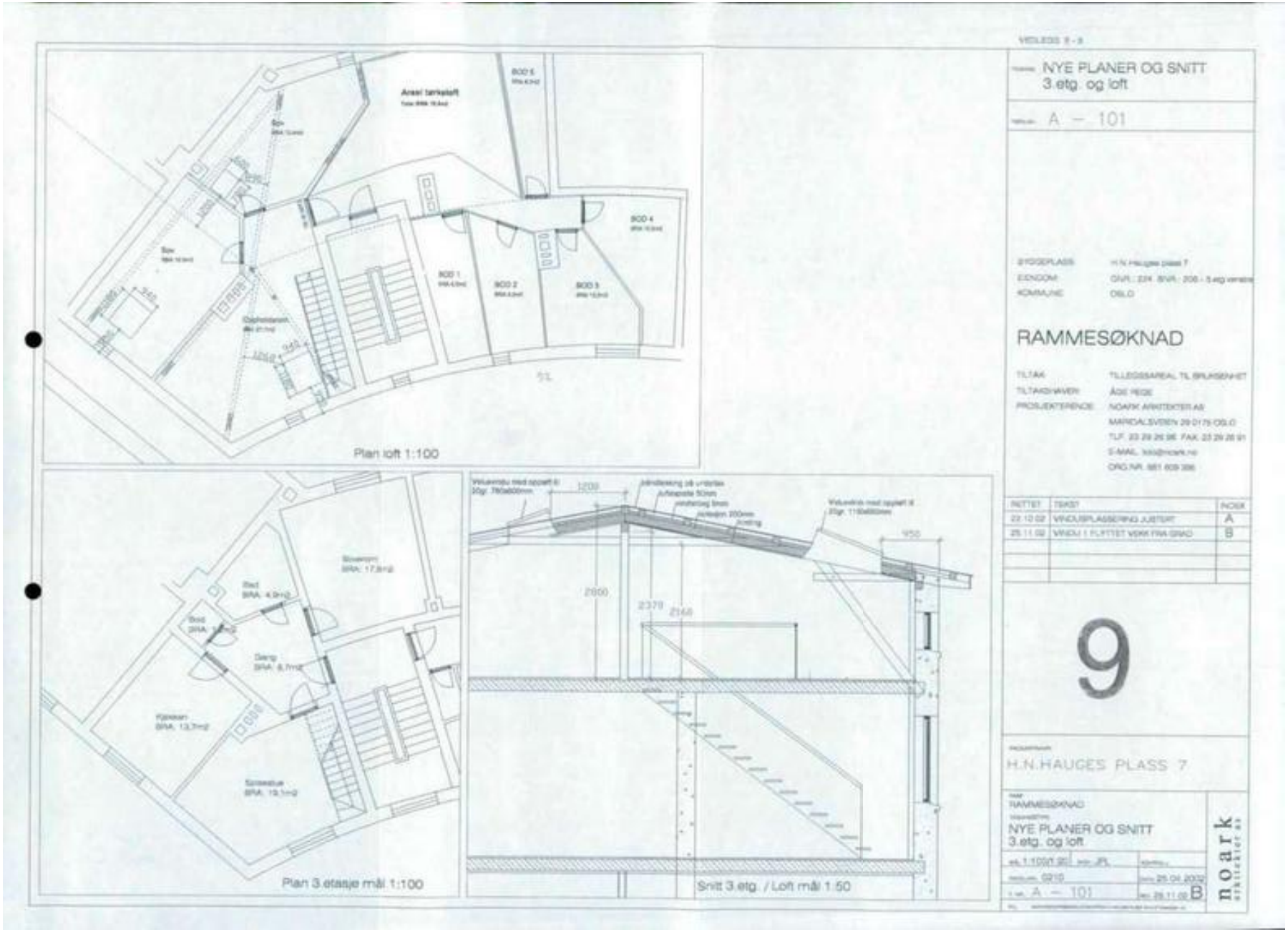
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

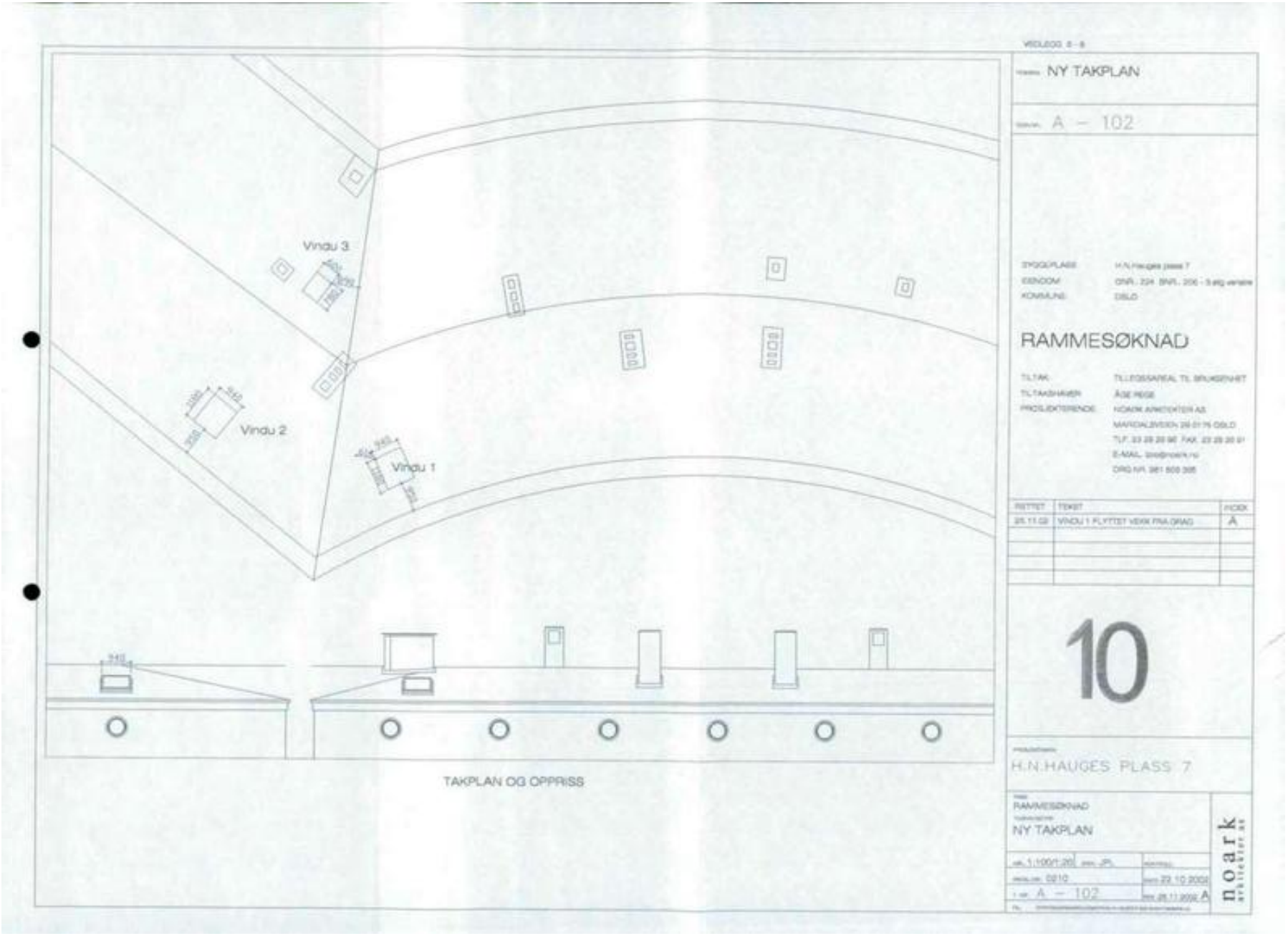
NOTATBLAD

Arbeidssted (kommunenr., adresse)	
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr: 224 / 206 Adresse: HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7 Saksnr: 2002/07437 Registrert dato: 06082002
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

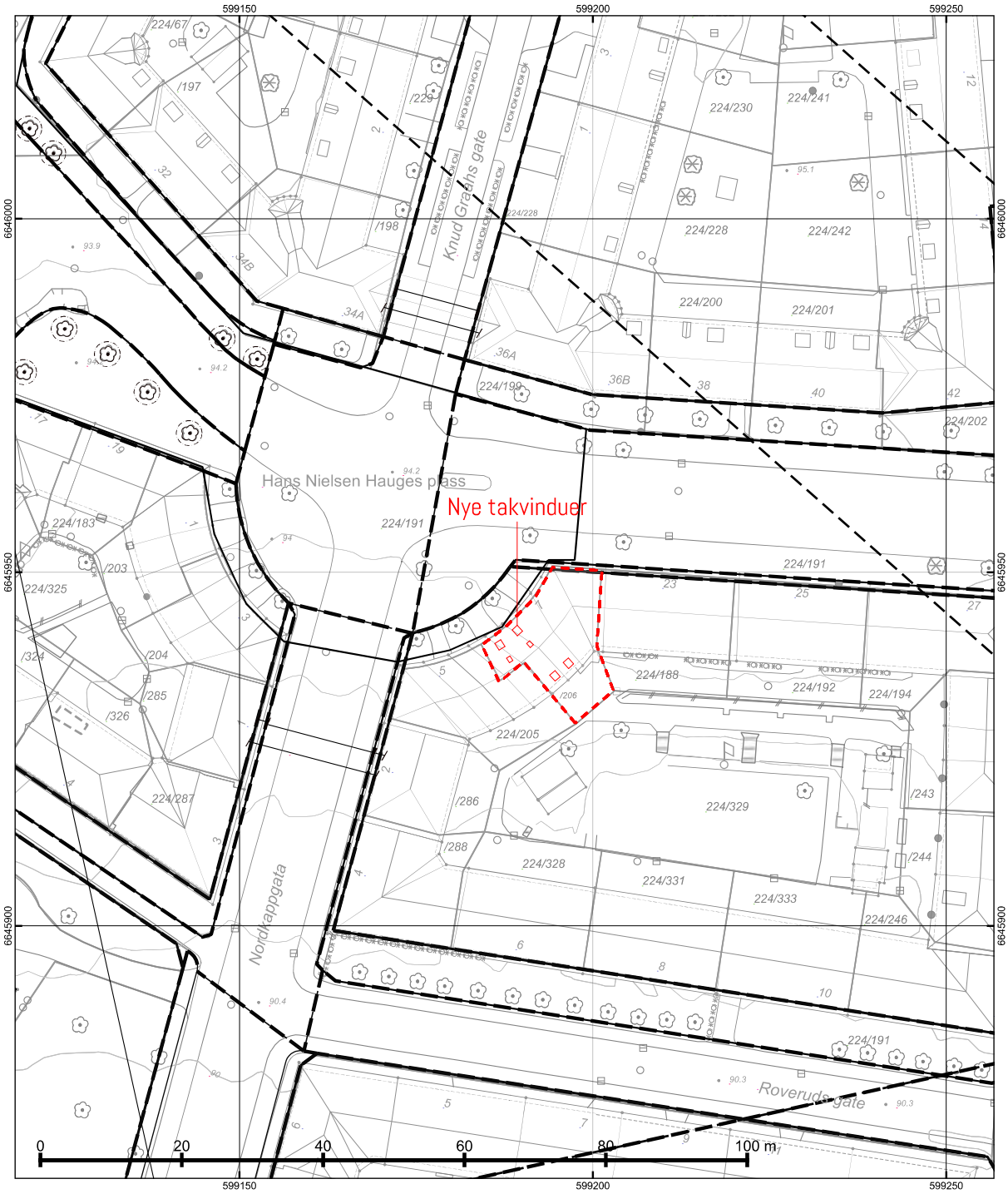
App 2/12-02 Igangs 2/12-02 Tatt i bruk 1 .


NYE PLANER OG SNITT
3.etg. og loft
A – 101
RAMMESØKNAD
H.N.HAUGES PLASS 7
9
Plan loft 1:100
Plan 3.etasje mål 1:100
Snitt 3.etg. / Loft mål 1:50
noark


Vindu 3
Vindu 2
Vindu 1
TAKPLAN OG OPPRISS
NY TAKPLAN
A – 102
RAMMESØKNAD
10
H.N.HAUGES PLASS 7
RAMMESØKNAD
NY TAKPLAN
noark arkitekter as


Vindu 2
Vindu 1
HANS NILSEN HAUGES PLASS 7
HANS NILSEN HAUGES PLASS 7
HANS NILSEN HAUGES PLASS 5
FASADE MOT HANS NILSEN HAUGES GATE
FASADE MOT HANS NILSEN HAUGES PLASS
NB!! Fasadene er tegnet utbredt - tilnærmet målriktig
NY FASADE MOT GATE
RAMMESØKNAD
8
NY FASADE GATE
noark


Vindu 3
Vindu 3
HANS NILSEN HAUGES PLASS 5
HANS NILSEN HAUGES PLASS 7
HANS NILSEN HAUGES PLASS 7
FASADE MOT GÅRDSPLASS
NB!! Fasadene er tegnet utrettet - linjaert mårikbg
NY FASADE MOT GÅRD
RAMMESØKNAD
6
NY FASADE GÅRDSPLASS
noark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 329574/ 86515090
Deres ref.:
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/206

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Redegjørelse for tiltak

Hans Nielsen Hauges Plass 7 (Gnr/Bnr 224/206)

Det søkes om bruksendring av eksisterende loftsareal til boligformål, som en utvidelse av boenhet H0302 i Hans Nielsen Hauges Plass 7.

Tiltaket omfatter følgende:

- Bruksendring av loftet fra tilleggsdel til hoveddel, som en del av underliggende enhet H0302.
- Innsetting av nye takvinduer mot gate og gårdsrom, med dimensjonene 940 x 1180 mm og 550 x 780 mm.
    - Ettersom takvinkelen på loftet kun er 10 grader, må det etableres en oppbygging i bakkant av hvert takvindu. Løsningen er identisk med øvrige loftsutvidelser i kvartalet og reduserer risiko for vannlekkasje og teknisk svikt. Det vises til vedlagte skråfoto for visuell referanse.
- Utskifting av eksisterende takluke med nytt takvindu, størrelse 550 x 780 mm.

Prosjektet befinner seg mellom loftsutvidelser fra ulike perioder, og det har vært viktig å finne en løsning som balanserer antikvariske hensyn, tidligere utførte loftsutvidelser og nye funksjonskrav. Tiltaket søker derfor å videreføre og harmonisere med de to nærliggende loftsutvidelsene i:

- Hans Nielsen Hauges Plass 5 (Gnr/Bnr 224/205)
- Hans Nielsen Hauges Plass 7 (Gnr/Bnr 224/206 – utvidelse av seksjon H0301)

Disse loftsutvidelsene, som ble ferdigstilt rundt 2003–2005, benytter de samme vindusformater som nå foreslås, og danner et arkitektonisk referansepunkt for det nye tiltaket.

Fasadens aksiale struktur, definert av de eksisterende vinduene, videreføres i utformingen av de nye takvinduene for å bevare bygningens arkitektoniske uttrykk. Det er lagt vekt på å finne en løsning som ivaretar byggets antikvariske kvaliteter og det visuelle helhetsinntrykket i taklandskapet, samtidig som loftet gis en funksjonell bruk. Gesims, møne og piper vil forbli uendret.

17.06.25

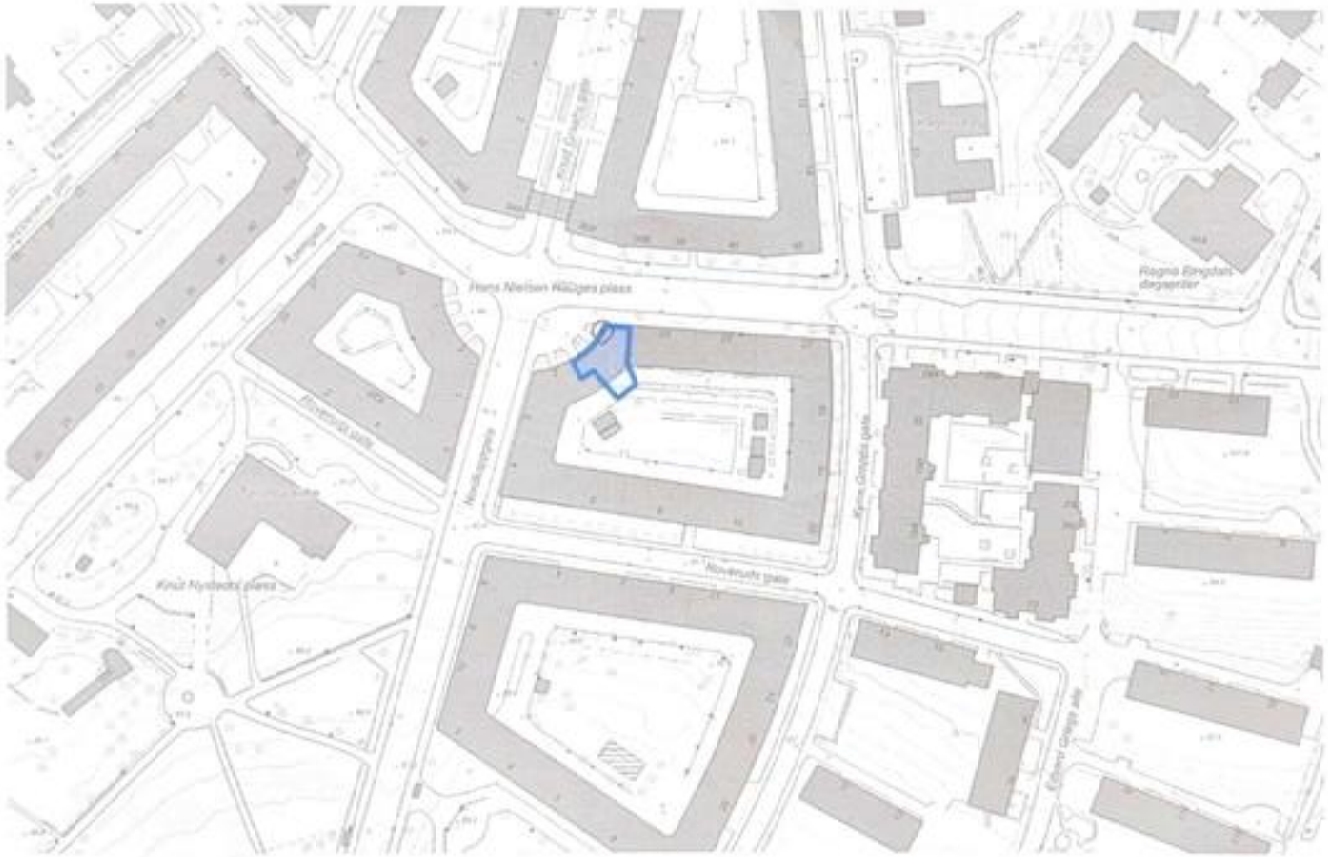
BYANTIKVAREN ANBEFALER SOM REGEL AT TAKVINDUER PÅ TILSVARENDE BYGG FÅR FORMAT 74X118, MEN VIL I DETTE TILFELLET IKKE MOTSETTE SEG FORESLÅTTE DIMENSJONER GRUNNET EKSISTERENDE OG TIDLIGERE GODKJENT 6 TAKVINDUER I TILLIGGENDE TAKFLATE. VI MOTSETTER OSS HELLER IKKE ETABLERING AV ELUGGER I ØVRE DEL OG UTSKIFTNING AV LUKE

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
post@fhark.no

I SAMRÅD M/TORA HAM WALSENG JANICKA SIMONSEN

BYANTIKVAREN I OSLO
Tidselveien 3, 0178 Oslo
Postadresse: Postboks 2, Sentralbanken
0105 OSLO

17.06.25 JS
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2091 Grünerløkka
0505 OSLO



Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 86
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Situasjonsplan

Målestokk

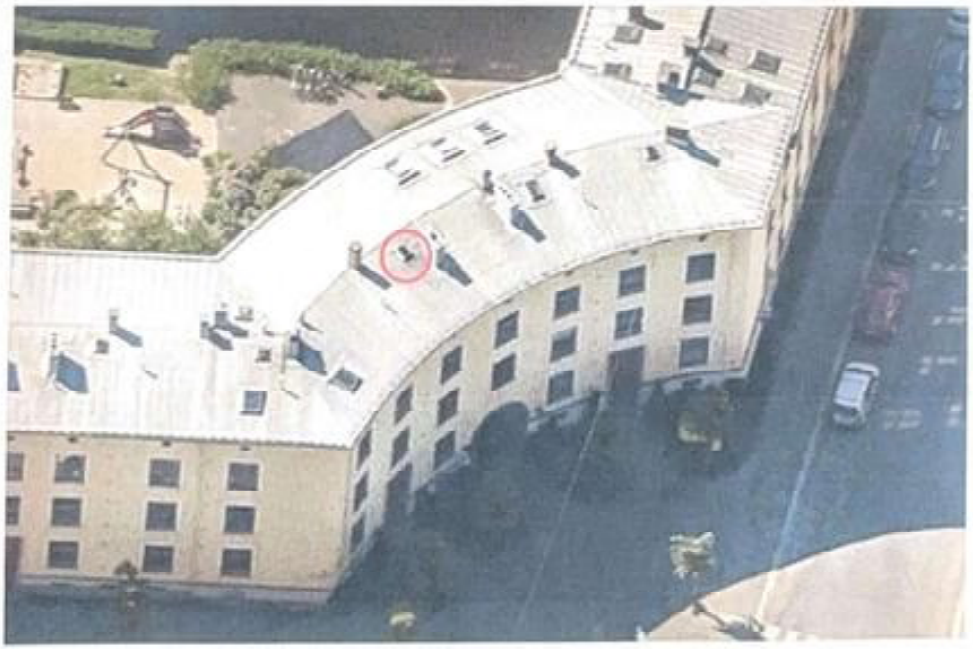
Dato
12.06.2025

17.06.25 j.s.
...TIKVAHENT OSLO
...alsveien 3, 0178 Oslo
...2094 Grünerløkka
0505 OSLO



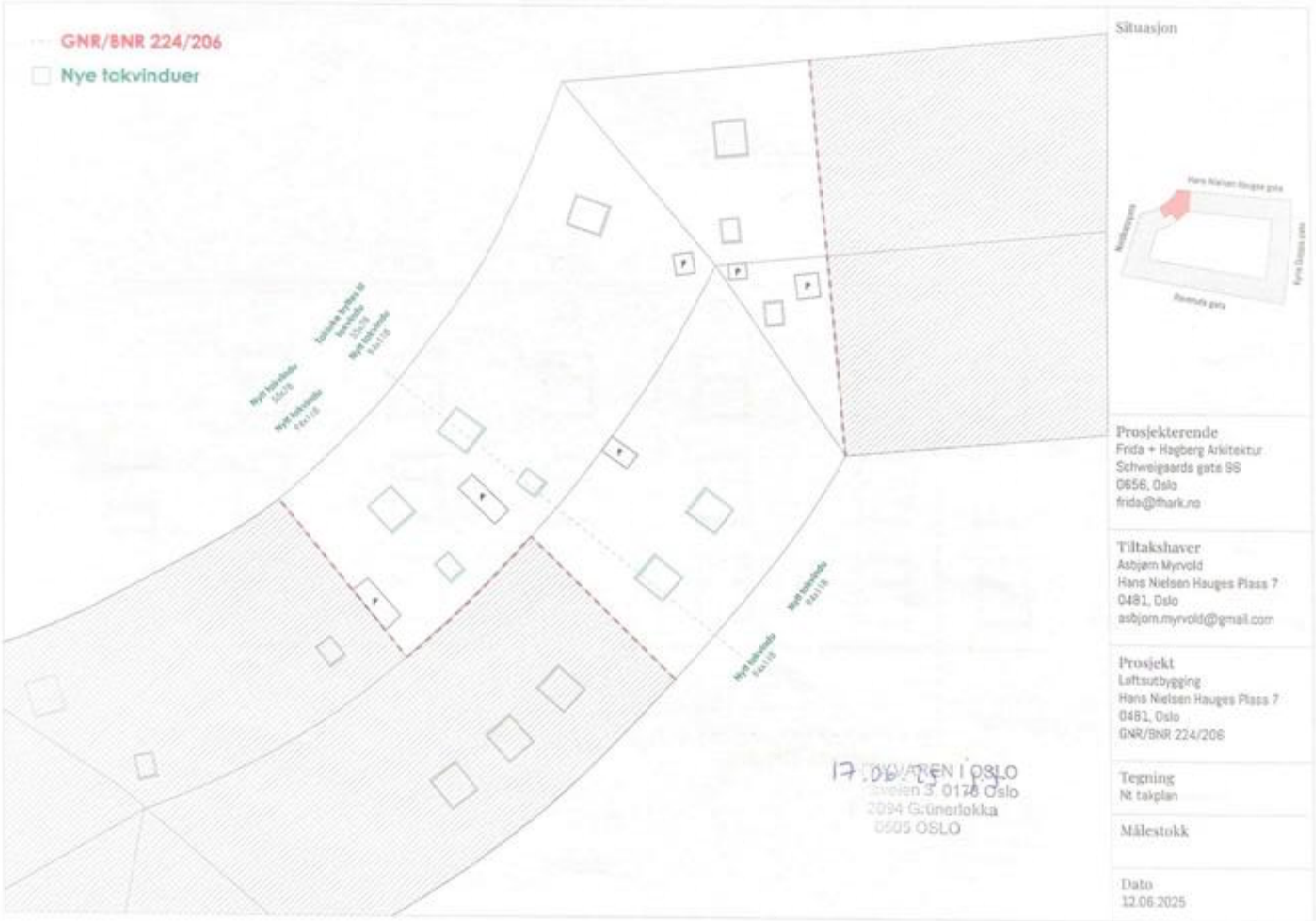
Skråfoto av kvartalet. Samtlige takvinduer i kvartalet er installert med oppbygg.

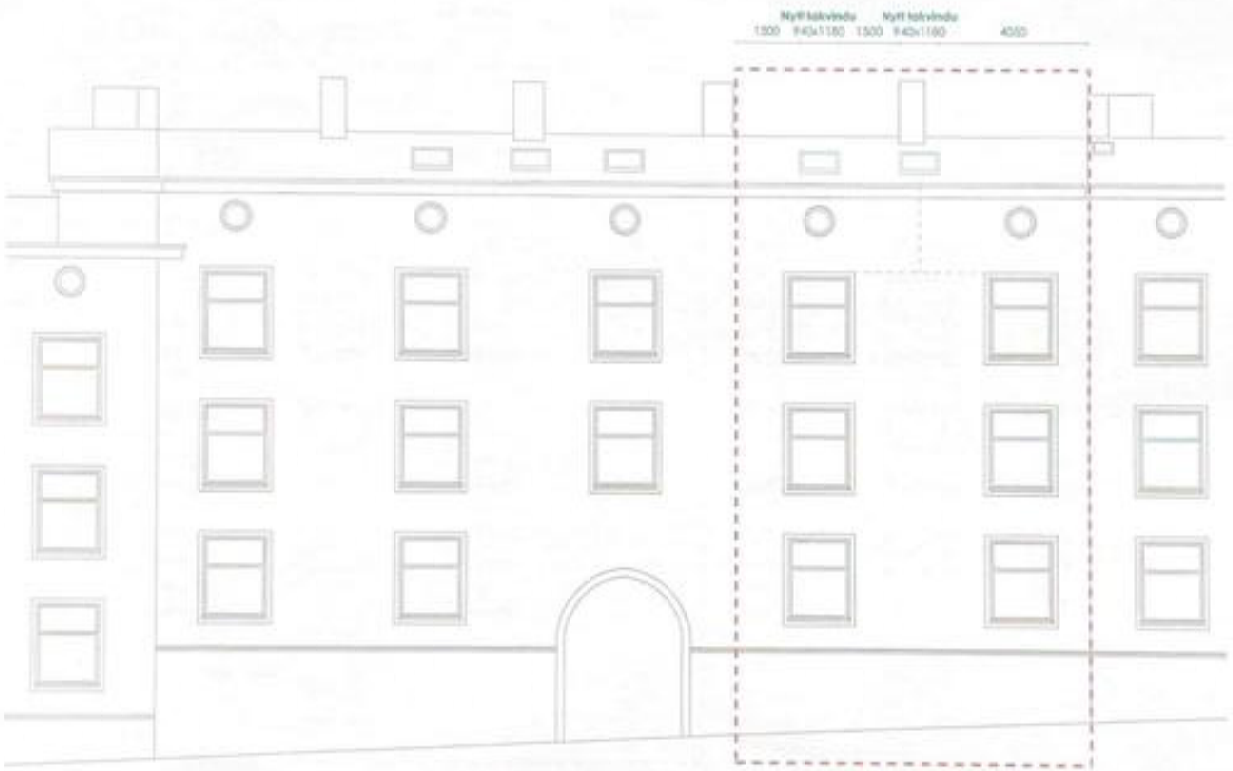
☐ Tiltaket



Takluke ønskes skiftet ut til takvindu.

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
post@fhark.no


GNR/BNR 224/206
Nye takvinduer
Situasjon
Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 9B
0656, Oslo
frida@thark.no
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com
Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206
Tegning
Nt takplan
Målestokk
Dato
12.06.2025
Hans Nielsen Hauges gate
Nedre Gate
Nye Gate
Ravnsvik gate
Nye takvindu
Eksisterende takvindu
17 OKT. 2025
MOTTATT I OSLO
Sveien 3, 0178 Oslo
2094 Gjøvik
0605 OSLO



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Høgberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Ny fasade gårdsrom

Målestokk
1:100

Dato
12.06.2025

17/06375
MOTTATT I OSLO
Tøftesvelen 3, 0178 Oslo
2094 Grünerlokka
0505 OSLO



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 95
0656, Oslo
frida@fharkno

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Ny gatefasade

Målestokk

Dato
12.08.2025

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Nytt snitt

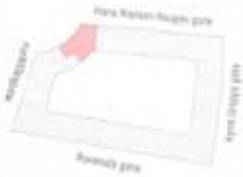
Vindu med opplæft i bakkant (20 gr.)



17.06.25 J.S.

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Situasjon



Prosjekterende
Frida + Hagberg Arkitektur
Schweigaards gate 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/208

Tegning
Nytt snitt

Målestokk

Dato
12.06.2025



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

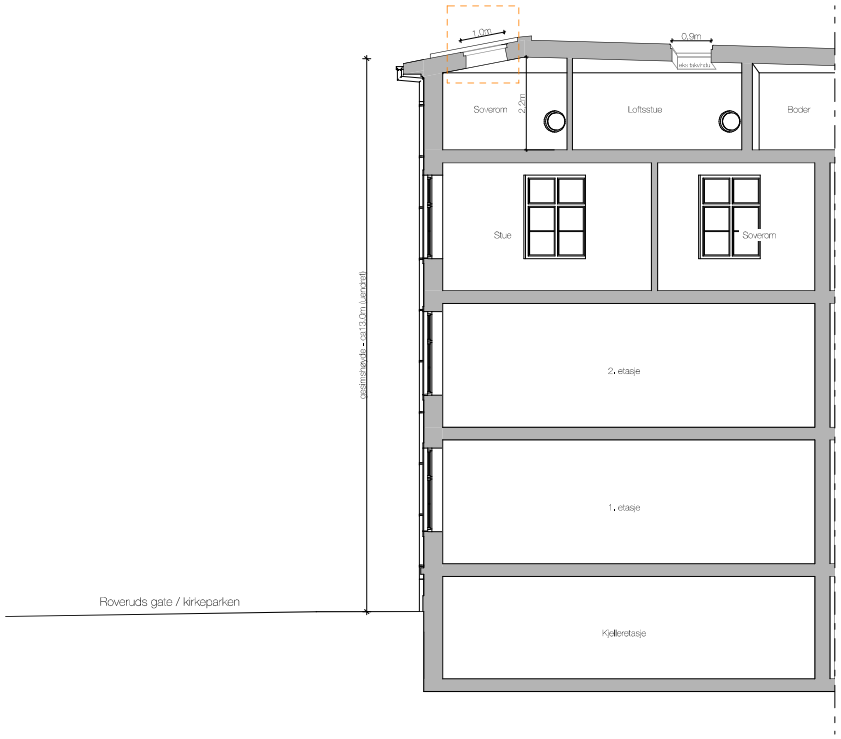
studio heimat

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:	Kontroll:
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**

14.11.2025 11:00:34 AR707950957

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.

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

14.11.2025 11:00:34 AR707950957

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

Filvedlegg:

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

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

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

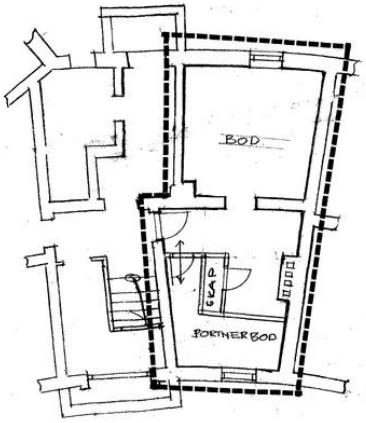
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2

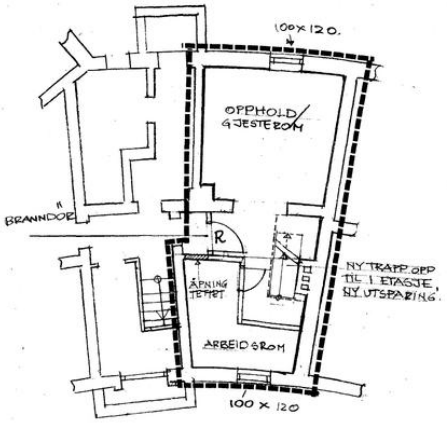
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Kroghs 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



FÖR



EFTER

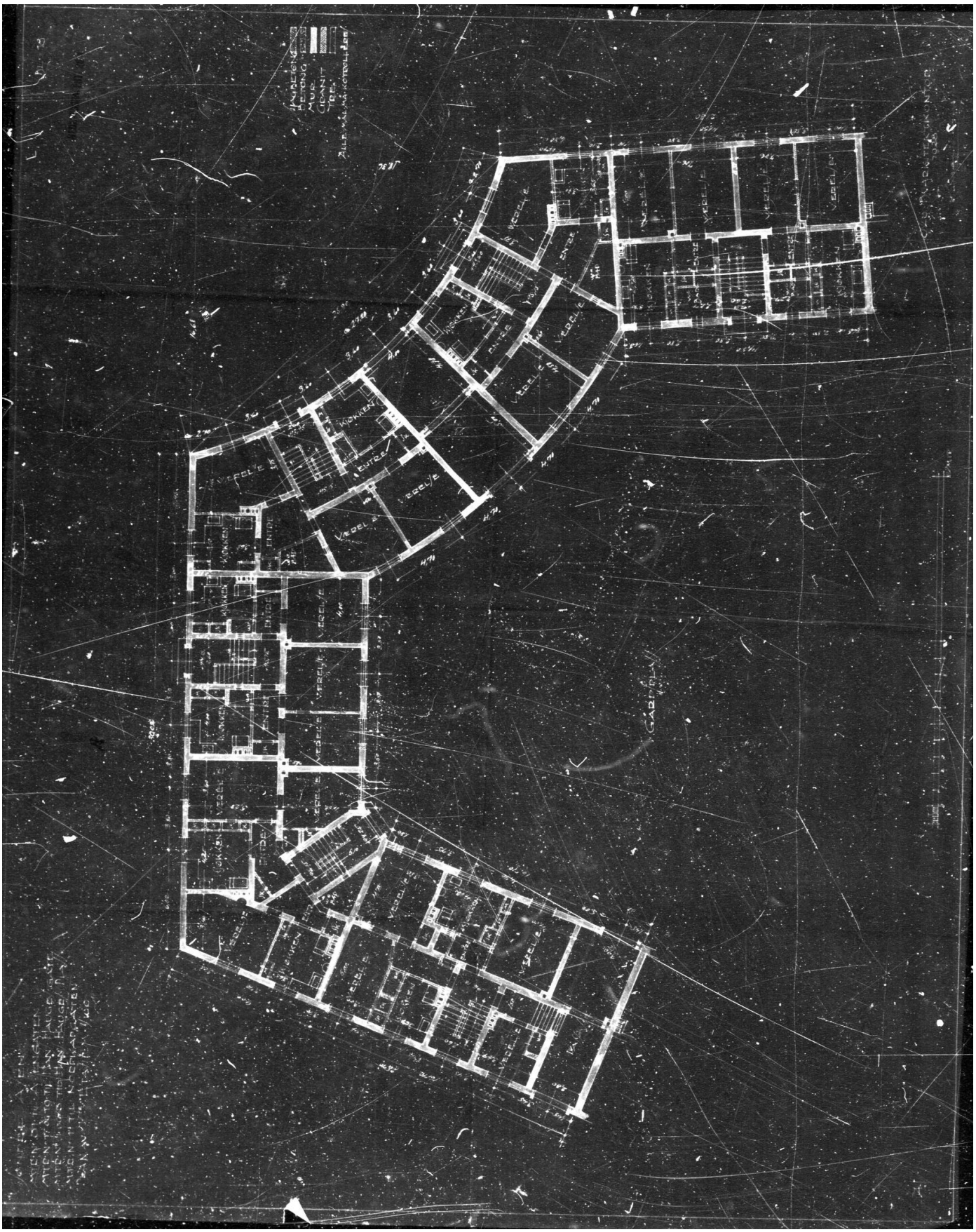
REV.	TEKST	SIGN	DATO

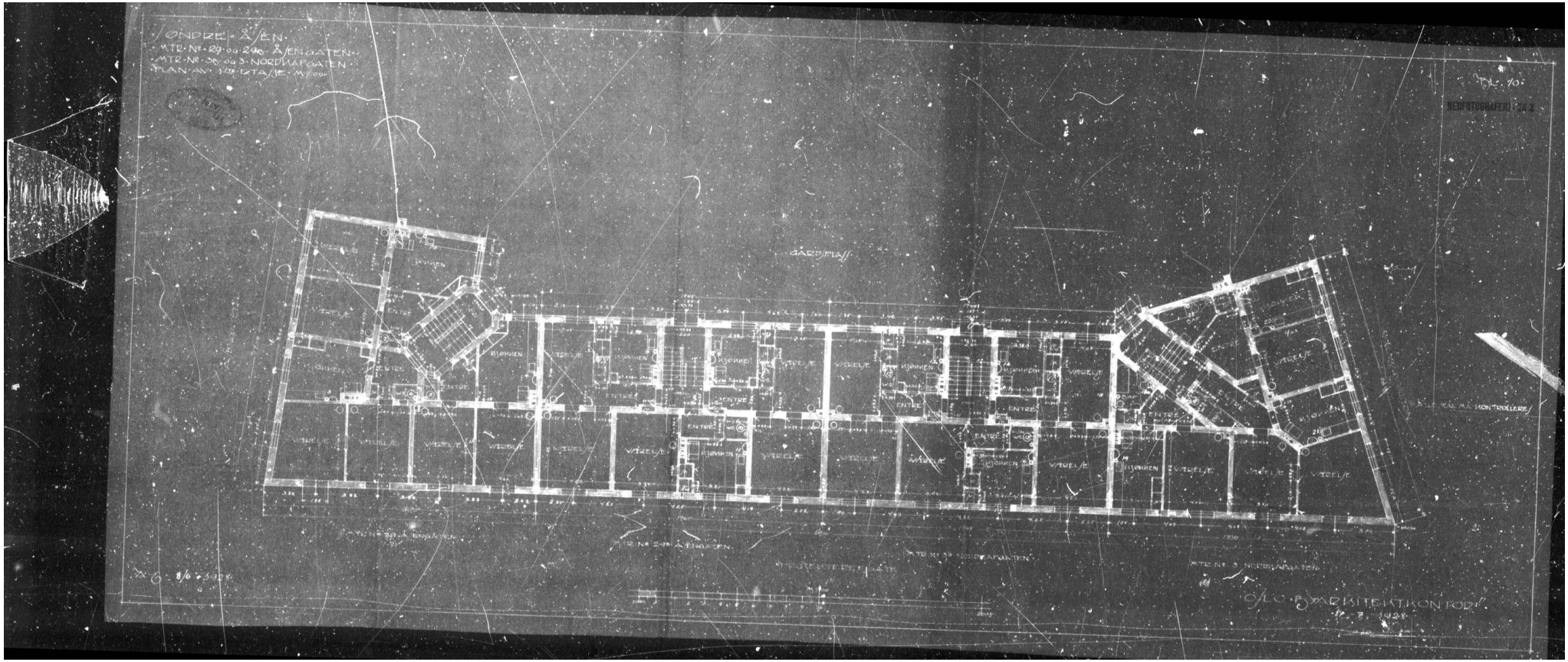
PROSJEKT:
UTVIDELSE AV LEILIGEHET MOT KJELLER
H. N. HAUGESPLASS 3
GNR.: 224 BNR.: 204, OSLO

TITTEL:
PLAN KJELLER
EKSISTERENDE OG NY

ARKITEKT: SIV. ARK. THOMAS P. KOZLOWSKI
POSTBOKS 9313 GRØNLAND, 0135 OSLO
TEL.: 22 17 30 20 FAX.: 22 17 30 21
BESØKSADRESSE:
SCHWEIGAARDS GATE 34 B, OPPG.2, 4. ETG., 0191 OSLO

MÅL:	PROSJ.NR.:	TEGN.NR:
1:100	200504	A2




ØNDRE Å/EN
MTR. Nº 29.04.296 Å/ENGATEN
MTR. Nº 30.04.3 NORDMAFGATEN
PLAN AV 1ME ETASJE M/100
GÅRDSPLASS
ENTRE
KJØKKEN
STUE
SOVEL/E
TOEL/E
MTR Nº 29 Å/ENGATEN
MTR Nº 30 NORDMAFGATEN
Nº 6 - 8/6 1930
O/C BYARKITEKTKONTORET
12. 8. 1929

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thomas P. Kozlowski, siv. ark.
Postboks 9313 Grønland
0135 OSLO

Dato: 24 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508372-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES PLASS 3	Eiendom:	224/204/0/0
Tiltakshaver:	Jonas Varga og Malin Paust	Adresse:	Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481 OSLO
Søker:	Thomas P. Kozlowski, siv. ark.	Adresse:	Postboks 9313 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES PLASS 3

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, Elektronisk

Mohammad Gouravan
for avdelingsenhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til: Jonas Varga og Malin Paust, Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thomas P. Kozlowski, siv. ark.
Postboks 9313 Grønland
0135 OSLO

Dato: 15 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607256-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES PLASS 3	Eiendom:	224/204
Tiltakshaver:	Lasse Lanaberg	Adresse:	Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481 OSLO
Søker:	Thomas P. Kozlowski, siv. ark.	Adresse:	Postboks 9313 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring/ombygging

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES PLASS 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis 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 tillatelse til enkle tiltak.

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, Elektronisk

Marita Grande
For avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
- Lasse Lanaberg, Hans Nielsen Hauges plass 3, 0481 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
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

Anmeldelse
19 Tegningen

Hans Hauges Plass

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på eiend.nr. 29, 298 - 31 Arbeidergaten, 1, 3 - 3de Nordkappgaten 1, 3 Hans Haugesplass - 17, 19 Hans Haugesgate

innkrevet 3 aug. 1928 Anmeldt

Overendes bl. opmålingsskrivelse til erklæring angående grunnens mat.nr.
numer og adresse, bl. reguleringsskrivelse til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
servitutter m. v., samt avgivelse av de i § 28 omhandlede bestemmelser, bfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 30 omhandlede bestemmelser.

Oslo d. 4 aug. 1928

1054
1928

1015.

Vedlegg: Tomten er parcellen
av eiend. nr 19 Arbeidergaten. Delen
er ikke fradelt
Oslo 9/8 28 Stuparken

1015/28

Anmeldelsen til [illegible] mat.nr. [illegible] 29,298,31,Arbeidergt 1,3,3B,Nordkappgt 1,3,Hans Haugesplass 17,19 Hans Haugesgate (3 ff og 3B)

Overendes vedlegg Kloakkvesenet.

Reguleringsbestemmelser for [illegible] overtrådt og tegnet ovf. revit på 1:2.

Gatelengder, Arbeidergt 3,7 m, Nordkappgt 11,5 m, Hans Haugesgate 17-19 m.

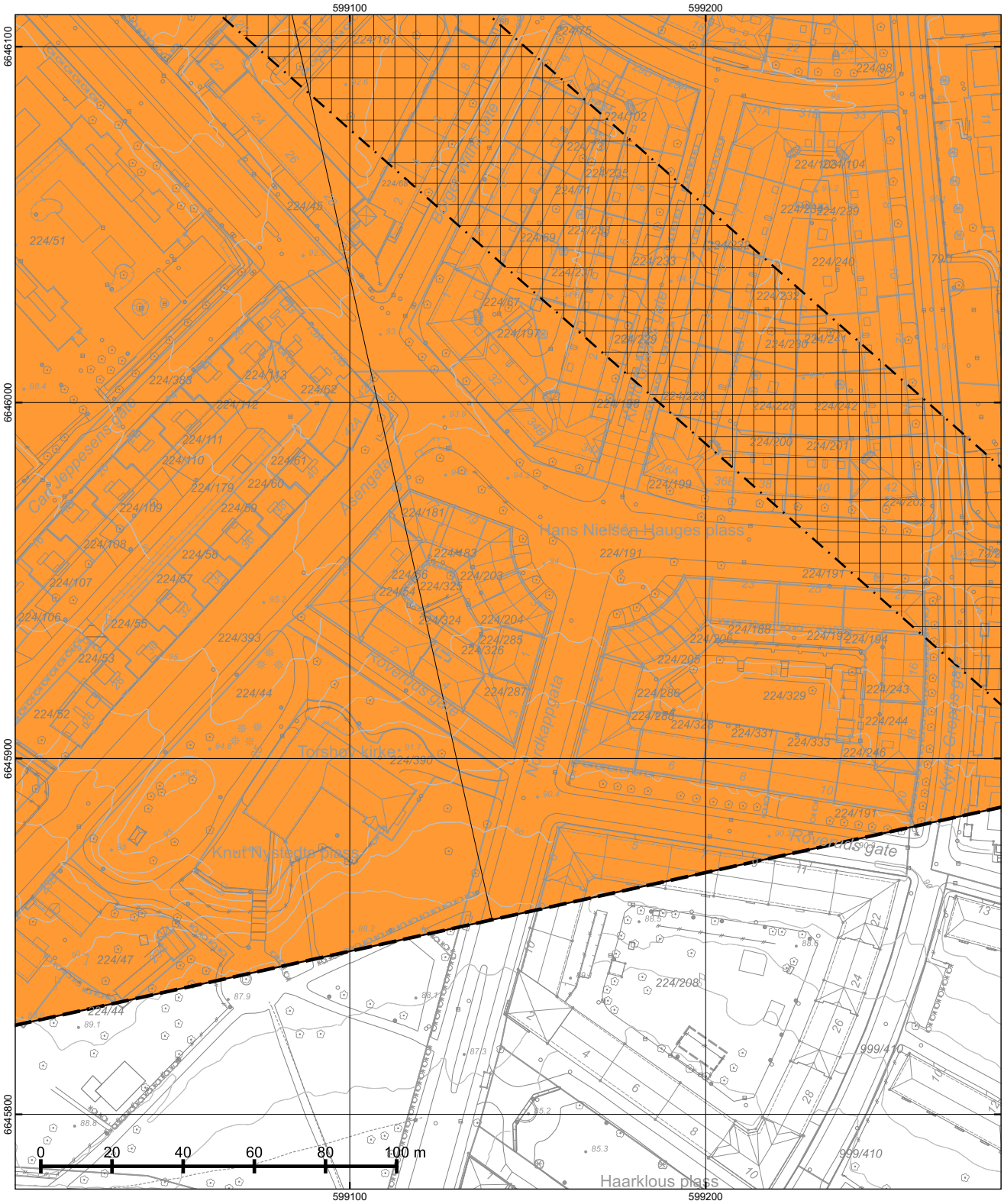
Foreskrevet hele på trottoarene minst 2 1/2 m og anbefales denne gate at forsynt beplantning. Bebyggelse ellers [illegible] vist [illegible].

Oslo, [illegible] 1928.

For [illegible]

Offer

OSLO VANN & KLOAKVESEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

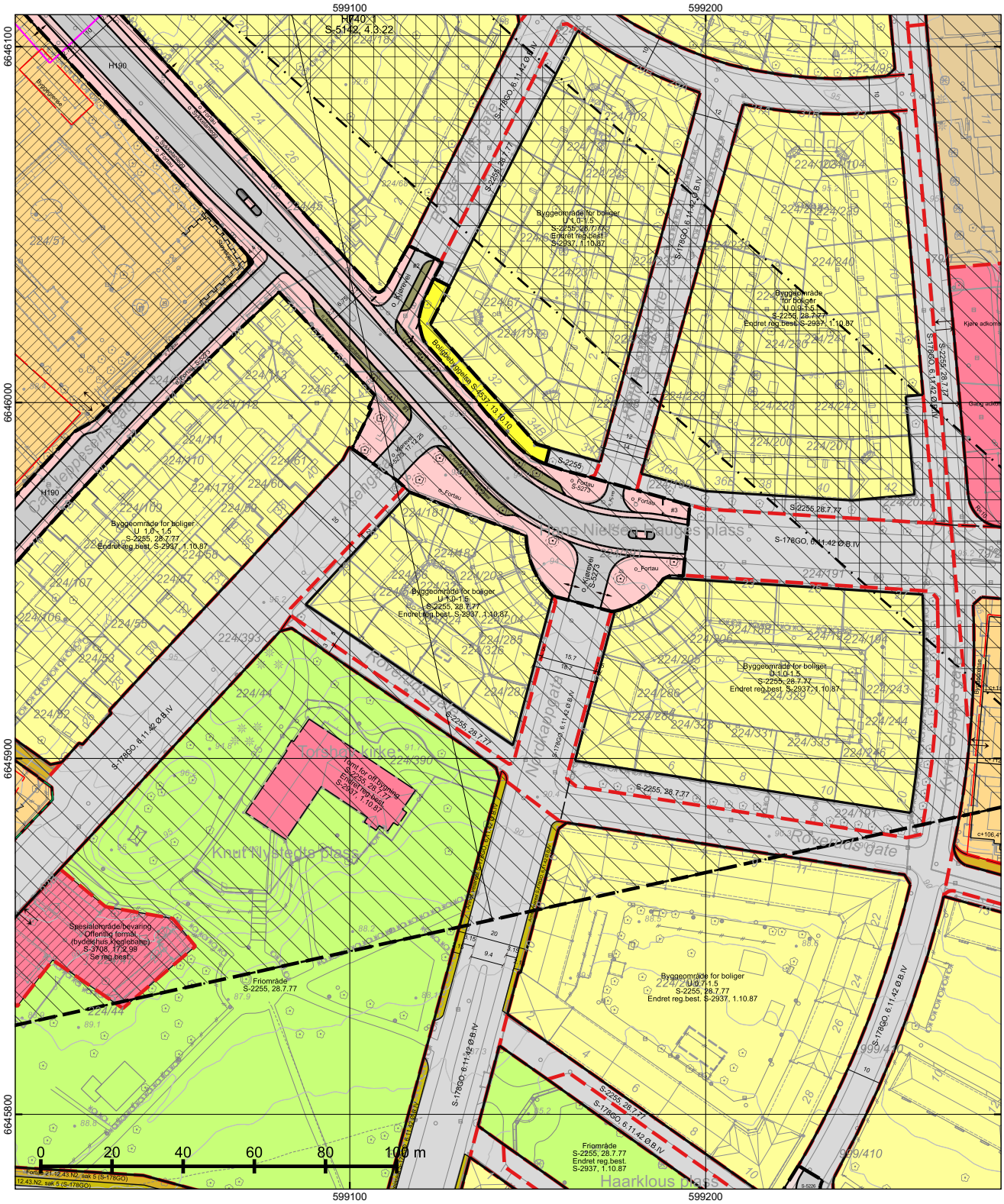
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159599/ 86535317
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/204

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159599/ 86535317

Deres ref.:

Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 3

Kommentar:

Gnr/Bnr: 224/204

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares

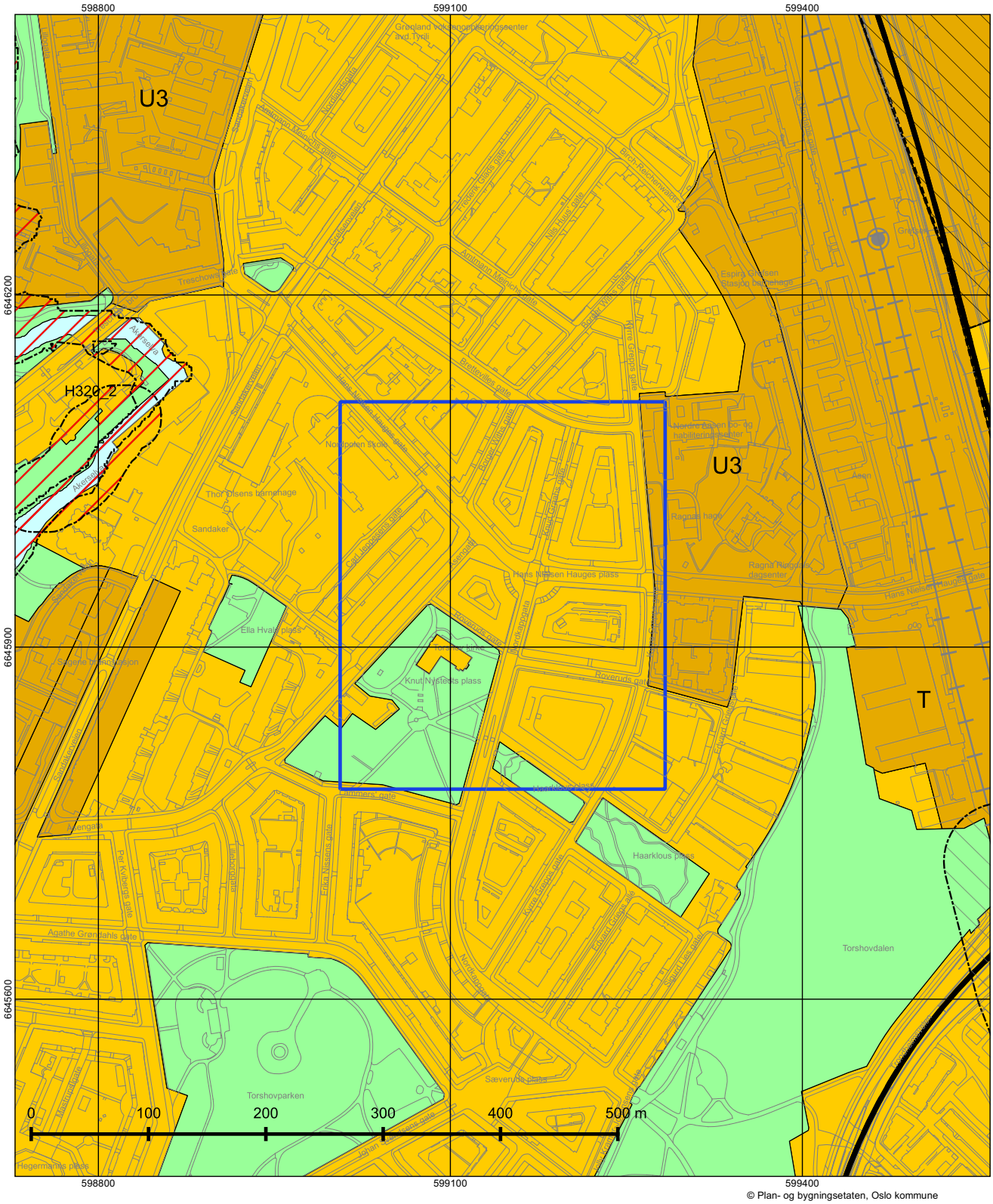
1110 - Boligbebyggelse
1541 - Vannforsyningsanlegg
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2014 - Gatetun
2017 - Sykkelveg/-felt
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
2019 - Annen veggrunn - grøntareal

665 - Spesialområde bevaring offentlig
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

RbBevaringGrense
RpBestemmelseOmråde
RpBestemmelseGrense
RpBåndleggingSone
RpBåndleggingGrense
RpSikringSone
RpSikringGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159599/86535317
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

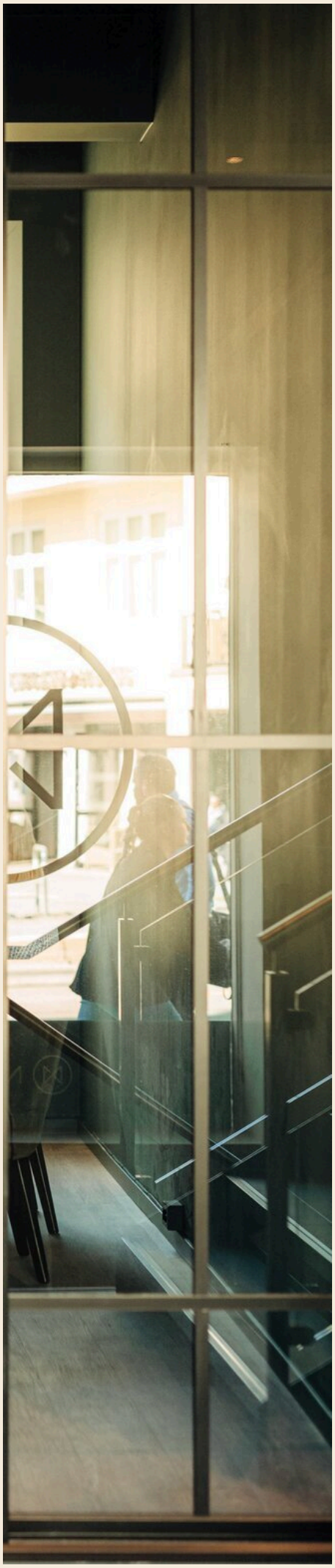


Velkommen til

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: 5-0598/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 3 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 204 (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
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528



Joachim Bakke Østreng
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
j.ostreng@nordvikbolig.no
959 65 122

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: