Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO



PROPR.NO

Selger
Anders Christoffer Birch-Jensen
91902836

Prisantydning
5 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 224 Bnr. 234 Andelsnr. 73

Klassisk og lys 2(3)R i Søylegården | Peis | Originalt tregulv | Fantastisk bakgård | Beliggenhet i rolig sidegate

PRISANTYDNING
kr 5 900 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 50 674 kr

TOTALPRIS
kr 5 950 674 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 28 546 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 357 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
59kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
12kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
580kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1926

ENERGIKARAKTER
F

ENERGIFARGE
Rød



Lyst stuerom med takhøyde på 2,8 m vendt mot vakker bakgård. Her får du store vindusflater, peis, originale tregulv og klassiske detaljer.



Velkommen til Knud Graahs Gate 7, en lys og klassisk leilighet i den ikoniske Søylegården.





Peisovnen gir varme på kalde dager.



Stuen har god plass til en større sofagruppe og spisebord.



Veggene i stuen er malt i moderne og behagelige fargetoner.



Nydelig formiddagslys i stuen.





Både stuen og kjøkkenet vender ut mot bakgården.



Leiligheten er gjennomgående.



Originalt gulv er bevart og nyslipt i hele leiligheten.



Fra gangen kommer du inn i leilighetens kjøkken.



Kjøkkenet har god plass til matlaging, oppbevaring og en hyggelig spisegruppe.



Kjøkkenet ble oppdatert med nye fronter, håndtak og benkeplater i 2025.





Praktisk bod med opplegg for vaskemaskin og ekstra oppbevaring.





Soverommet er stort og luftig, med god oppbevaringsplass.



Store vindusflater gir godt lysinnslipp.



Her har du også plass til hjemmekontor.



Plassbygd bokhylle gir ekstra oppbevaringsmuligheter.



Badet er stort og lyst, med klassiske fliser og gulvvarme.



Dusjnisje med rengfallsdusj



Bak speilet er det godt med oppbevaringsplass.



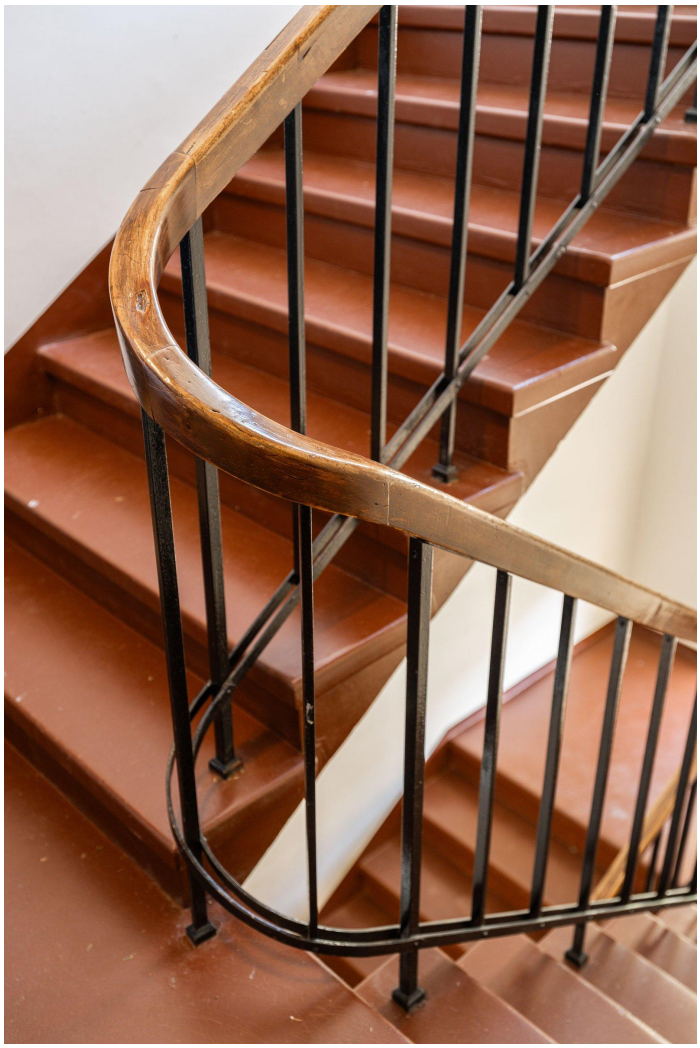
Entreen er stor og lys med klassiske veggspiler.



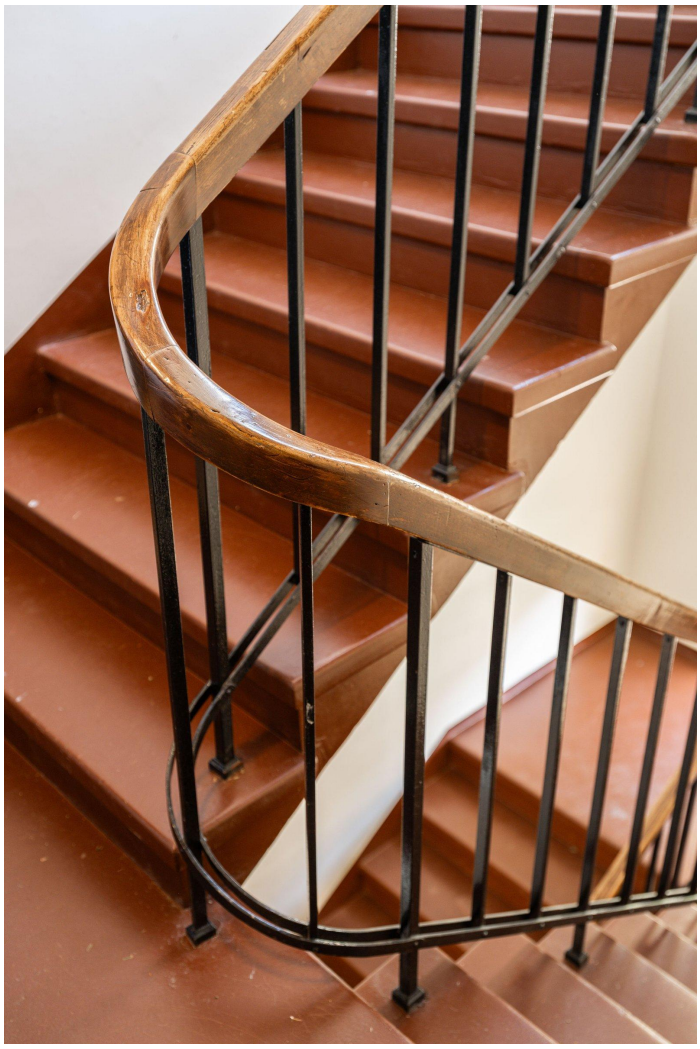
Garderobeløsning med ekstra oppbevaring.



Inngangsparti med adkomst til kjøkken.



Trappegang med klassiske detaljer. Leder også ned i



Trappegang med klassiske detaljer. Leder også ned i kjeller der du finner leilighetens to medfølgende boder på totalt 12 kvm.



Borettslaget har felles grill og pizzaovn, sittegrupper, lekstativ og flott beplantning. Man kan også melde seg inn i borettslagets nanobryggeri!



Bakgården er velholdt og gir vakre omgivelser året rundt.



Det er flere muligheter for sykkelparkering i nabolaget.



Søylegården er en av Oslos mest gjenkjennelige og klassiske fasader og ligger kort unna Torshov, Storo og Sinsen.



Flotte detaljer fra fasaden.







2. Etasje
Knud Graahs Gate 7

taksator | Remi Bjørnstad, Takstingeniør / Tømrermester, www.taksator.no | Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



2. Etasje
Alternativ plantegning (Knud Graahs Gate 7)

taksator | Remi Bjørnstad, Takstingeniør / Tømrermester, www.taksator.no | Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Alternativ plantegning - kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Illustrasjonsbilde av alternativ planløsning der kjøkken er flyttet til stue.



Leiligheten ligger bare noen få minutter fra Torshovdalen.



Rett over veien har du Åpent Bakeri som serverer nydelig bakst og kaffe på dagen, og blir Lofthus Samvirkelag på kveldene.

Om boligen

Lys 2-roms leilighet med klassiske detaljer i andre etasje i attraktive og rolige Søylegården øverst på Torshov.

Høydepunkter:
- Lys gjennomgående 2-roms leilighet med 2,8 m takhøyde i stue og soverom.
- Mulighet for ombygging til 3-roms (se alternativ plantegning)
- Nyslipte, originale tregulv og peisovn.
- Kjøkken oppdatert med nye fronter, benkeplater, håndtak, kum og blandebatteri i 2025.
- Tak i stue og soverom sparklet og malt i 2025.
- Godt med lagringsplass og to kjellerboder på totalt 12 kvm, hvorav én er klimakontrollert.
- Lave felleskostnader på kun 3 357 kr
- Rolig bakgård med flott beplantning, grillområde, sittegrupper, og lekestativ.
- Velholdt borettslag med god økonomi og engasjert styre.
- Sentral beliggenhet med nærhet til "alt".

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en lys og klassisk bygårdsleilighet med moderne standard, lave kostnader og en unik beliggenhet – midt i et av Oslos mest attraktive områder.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet og rolig beliggenhet i vakre Søylegården, øverst på Torshov. Dette er et populært område som kombinerer urbant byliv og grønne omgivelser. Her bor man tilbaketrukket fra trafikk og støy, men med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Området er kjent for sine mange og frodige parker – blant annet Torshovparken, Torshovdalen og den hyggelige Torshov kirkepark – alle innen få minutters gange. For den som liker turer og friluftsliv, er det kort vei til Akerselva med sine idylliske turstier, kulturminner og spennende innslag av byens industrihistorie.

Søylegården byr i tillegg på et stort, velholdt og solrikt gårdsrom. Her finner man sittegrupper, kullgrill, en vedfyrt pizzaovn og lekeplass – et perfekt sted å nyte rolige dager for både store og små.

Kiwi, Rema 1000, søndagsåpen Joker i Brettevilles gate og Coop Mega på Sandaker Senter er få minutter unna. Rett over gaten ligger populære Åpent Bakeri, som på kveldstid blir til Lofthus Samvirkelag – kjent for å ha en av byens beste pizzaer.

Rett ved Lillo Gård ligger et trivelig nærsenter med blant annet Kompis, Albertino Sandwich, Meny, Mester Grønn og apotek. Torshov byr også på et rikt kulturtilbud med blant annet Torshovteatret, Nieu Scene (Soria Moria) og Trikkestallen med teater, konserter og uteservering om sommeren.

Området har gode kollektivforbindelser. Trikkelinjene 12, 15 og 18 går fra Grefsenveien, kun få minutters gange fra leiligheten, og T-banelinje 4 og 5 fra Sinsen stasjon. Buss nr. 30 går like ved, og Grefsen togstasjon gir enkel adkomst til sentrum og marka. For den som reiser mye, stopper Flybussen på Grefsen stasjon/Storokrysset – kun 8–10 minutters gange fra boligen.

Annet

Selger:
Anders Christoffer Birch-Jensen
919 02 836
christoffer.birch.jensen@gmail.com

Spørsmål eller privatvisning:

Kontakt selger for spørsmål om leiligheten eller ved ønske om privatvisning.

Forkjøpsrett
Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes. Borettslaget har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Borettslag:
- Borettslaget består av 125 boliger
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Forsikring gjennom GJENSIDIGE FORSIKRING ASA, (polisenummer 81904583)
- Borettslaget har flere sykkelstativer i bakgård og to praktiske avlåste skjul for oppvaring av barnevogn.
- Eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.
- Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Det er p.d.d venteliste for parkering. Det er beboerparkering i området.
- Nanobryggeri. Som beboer i Søylegården kan du bli medlem av bryggelauget, og dermed være med på fellesbrygginger og kurs, eller leie bryggeriet til eget bruk.

Forsikringer:
Selger har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Bebyggelse

Byggemåte
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo. Bygård med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, fasade er pusset og malt. Pussede og malte fasader. Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Diverse oppgraderinger & moderniseringer:
2022: Slipte gulv og malte med hvitpigmentert maling på gulv i soverom, gang og kjøkken. Arbeid utført av Norgulv AS.
2022: Montering av nye grensikringer, samt utbedring av varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder (se el-rapport). Arbeid utført av Elektro Fiber AS.
2024: Malt overflater på kjøkken (vegger og tak). Arbeid utført av eier.
2024: Bytte av blandebatteri på bad. Arbeid utført av eier.
2025: Malt overflater i gang (vegger og tak). Arbeid utført av eier.
2025: Malt tak på bad. Arbeid utført av eier.
2025: Slipte gulv og malte med hvitpigmentert maling på gulv i stue. Arbeid utført av Norgulv AS.
2025: Sparkling og maling av tak i stue. Arbeid utført av Om Råmsås Håndverker Service v/ Rahman Haydari.
2025: Bytte av blandebatteri og kum på kjøkken. Arbeid utført av Bad og Sånt AS.
2025: Bytte av benkeplate på kjøkken. Arbeid utført av eier.
2025: Bytte av fronter og beslag på kjøkken. Arbeid utført av eier.
2025: Malt tak i soverum. Arbeid utført av eier.

Økonomi

Felleskostnader
Felleskostnadene utgjør per idag 3 357 kr per måned.
Fellesutgiftene inkluderer: Internett, felleskostnader, renter og avdrag, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m..

Fordelning av felleskostnader:
- Bredbåndsavgift 151 kr

- Felleskostnader 2794 kr
- Renter og avdrag 412 kr

Energiforbruk
Nåværende eier har brukt 5 510 kWh strøm de siste 12 månedene. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdning. Leiligheten har Norgespris. Dette innebærer at kjøper overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden.

Fellesgjeld
Totalt: 50 674 kr

Formue
Andel fellesformue: kr 28 546 per 31.12.2024

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader vil variere over tid, og justeres i hovedsak 1-2 ganger pr. år i forhold til boligselskapets faktiske kostnader. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år av gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Styret har varslet om at brøkfordelte felleskostnader økes med 3 % fra 01.01.2026.
Tillegg for kabel-TV/bredbånd er også justert opp med 3% per enhet.

De månedlige felleskostnader tilknyttet renter og avdrag fra og med 01.11.2025 blir økt med 12,5% i tråd med lånets nedbetalingsplan.

Dagens konsumprisindeks ligger på 3 %, og det er naturlig å regne med at de fleste faste kostnader vil øke i tråd med dette. Forsikringspremien antas i år å øke med minst 10%, men dette kan variere basert på skadehistorikk. De kommunale avgiftene er antatt å øke minst like mye som i 2025.

Festeavtale
Festekontrakt med Oslo Kommune, 70 år fra 01.11.1951 som er forlenget. I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget fra 1. november 2021 og til Borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36. Kjøper må påregne økning i festeavgift i fremtiden.

Festeavgiften er kr. 225 308,- per år og er inkludert i felleskostnadene. Neste regulering av festeavgiften vil være i 2031.

Om tomten

Tomtetype: Festet
Tomtestørrelse: 580.1 m²

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beskrivelse av eiendommen

Eierform: Borettslag.
Objektstype: Leilighet.

Arealer:
BRA - i: 59
BRA - e: 12
BRA - totalt: 71

Bruksareal fordelt på etasje:
2. etasje:
BRA-i: 59 m² Gang, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue

Kjeller:
To boder:
Kjellerbod 1 ble målt til ca. 6,7 m²
Kjellerbod 2 ble målt til ca. 4,7 m² - klimakontrollert

Standard:
Entré
Glatte, malte flater, downlights. Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Kjøkken
Lyst kjøkken med nye fronter (Superfront), benkeplater, håndtak, kum og blandebatteri fra 2025. Overflater malt i 2024. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin og frittstående vaskemaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap.

Stue
Lys stue med takhøyde på 2,8 m, glatte malte flater, tregulv slipt i 2025, samt tak sparklet og malt i 2025. Frittstående peisovn med glassdør.

Soverom
Vendt mot rolig gate, 2,8 m takhøyde. Skyvedørsgarderobe og plassbygd bokhylle. Originale tregulv slipt i 2024.

Bad
Flislagt gulv og vegger med termostatstyrt gulvvarme, downlights med dimmer. Heldekkende servant og skap bak speil. Veggmontert toalett. Naturlig ventilasjon, Plastsluk med synlig klemring. Tak malt i 2025.

Vannledninger
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Avløpsrør
Interne og synlige avløpsrør i støpejern (nyere og eldre) og plast, ført til felles rørføringer.

Ventilasjon
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovn(er), termostatstyrt gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere utvidet/endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter og 6 fordelingskurser. El-tilsyn ble gjort i 2022 og påviste avvik ble rettet opp av Elektro Fiber AS. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/ dokumentasjon fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

Innbo og løsøre

Medfølger:
- Hvitevarer
- Rullgardin på soverom
- Garderobe på soverom

Medfølger ikke:
- Alle pendellamper/ taklamper.
- Veggmontert speil i stua
- Vaskemaskin

Dersom ikke annet er opplyst eller avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med.

Eiendommens Tilstand

Beskrivelse av bygningen:
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur.
- Yttervegger i betong, fasade er pusset og malt.
- Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997. Oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Yterdør
Brannklassifisert entrédør (B30). Døren er utstyrt med kikkehull.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
- Ventilasjon: Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
- Avtrekk: Kullfilterventilator på kjøkkenet

Tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak)

- Vinduer: Fra 1997 og passert mer enn halvparten av forventet levetid, men fungerer som tiltenkt. Stuevinduet har ett punktert glass. Nytt glass er oppmålt, satt i bestilling og skal byttes.
- Pipe og ildsted: Ved test av peisen oppsto lukt som følge av at peisen ikke er helt tett i topplokket. I regi av borettslaget har Oslo Murmesterbedrift AS filmet pipene i borettslaget og utbedret avvik i september 2025.
- Vannledninger: kobberrør har oversteget halvparten av forventet levetid. Det er ikke montert lekkasjevarsler på kjøkkenet.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldre innvendige avløpsledningene av støpejern.
- Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år og det er registrert rifter i plasten rundt berederen.
- Elektrisk anlegg: Anlegg delvis oppdatert 2022. Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll av anlegget i sin helhet. Komfyrvakt er ikke installert.
- Membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Det er registrert at det ikke er membran i våtsonen under vasken, ved rørføringene inn i kassen på badet. Manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
- Sanitærutstyr: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Omkostninger

5 900 000 kr (Prisantydning)
50 674 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 950 674 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

5 959 964 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE
Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 234
Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25171 **Referansenummer:** DV2583

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

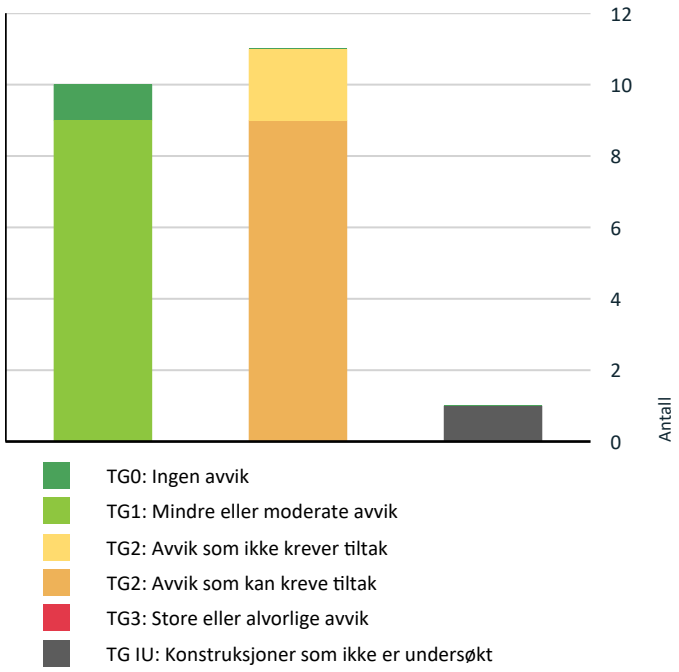
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

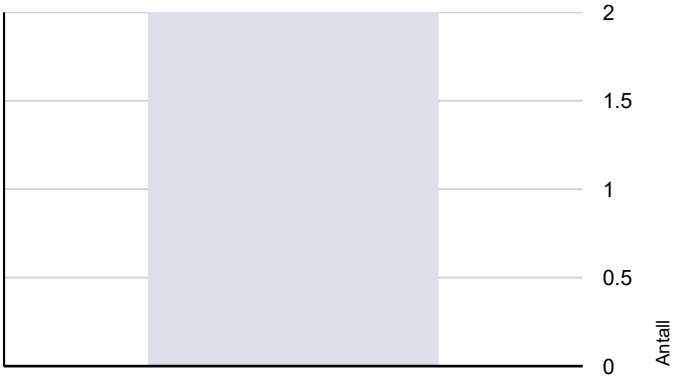
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1926

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

• Stuevinduet har ett punktert glass.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Ellers oppfyller vinduene tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

• Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre vinduer har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Det er opplyst fra selger at nytt glass er oppmålt, satt i bestilling og skal byttes.

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør (B30).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Tilstandsrapport

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, fasade er pusset og malt.
Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Inngangsparti, trapper og reposer i betong.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på badet.
Ellers tregulv som er behandlet.

Gulvvarme på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badet.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på badet, entré og i stue.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,82 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:
• Tregulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, og kan ha behov for behandling eller utskiftning.
• Observert stedvis mindre riss i himlingen i enkelte rom, fremstår som kosmetisk forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 7 mm planavvik på 2 meter.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Målinger er utført på fem tilfeldig utvalgte steder i hvert rom. Det kan ikke utelukkes at avvikende måleresultater kan forekomme ved andre målepunkter eller tidspunkter.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i boligen. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for

kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

Informasjon fra tidligere prospekt:
RADON
Våren 2018 ble det foretatt radonmålinger i gården. I en del leiligheter var radonkonsentrasjoner over tiltaksgrensen. Etter en anbudsrunde ble Radonkonsult engasjert til å utføre radonsanering i gården. Det er installert radonsug i følgende kjellere: Hans Nilsen Hauges gate 36, 40 og 42, Kyrre Grepps gate 14, samt en avtrekksvifte i Brettevilles gate 31A. Tiltaket vil senke radonnivået også i tilstøtende oppganger. Det er gjennomført kontrollmålinger i vinter, og foreløpige resultater av disse målingene viser god effekt av tiltaket og radonkonsentrasjoner godt under grenseverdiene.

TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front/under peisen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er opplyst at det fra peisen oppstår lukt som følge av at peisen ikke er helt tette i topplokket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lokal reparasjon eller utskifting av peis må utføres for å lukke avviket.
Det er opplyst at det er gjennomført inspeksjon av pipeløpet i regi av borettslaget, og at pipeløpet skal være i orden.

Konsekvens - Lukt og røykdannelser kan oppstå i rommet.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige tredører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Plassbygget gardrobe, åpen løsning.

Soverom:
Garderobeskap.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med noe eldre standard.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av normal og forventet levetid.
Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring. Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Det er registrert stedvis riss og sprekker i flis og flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 28 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav til høyde.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Det er registrert at det ikke er membran i våtsonen under vasken, ved rørføringene inn i kassen på badet.
Det gjøres oppmerksom på at forholdet grenser til tilstandsgrad 3 (TG3), men konsekvensen er først til stede dersom det oppstår en eventuell vannlekkasje fra selve vasken.

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Membran kan ikke lengre garanteres som følge. Vannlekkasjer kan være konsekvensen.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på vegg.
Skyvespeil over servant, med belysning.
Dusjhjørne, rengfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via hull i dørblad.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.
Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimaet negativt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til ytter og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kombinert kjøkkeninnredning fra "Superfront" samt "IKEA"
Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg, over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin og frittstående vaskemaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

——

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alderen og bruken. Overflatene fremstår

funksjonelle.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå
at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bygningsdelen fungerer fortsatt som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Stoppekran er lokalisert i kasse på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Det gjøres oppmerksom på at kobberrør har oversteget halvparten av forventet levetid. Da vannrør anses som risikokonstruksjoner, anbefales derfor det å være oppmerksom på mulige skader som kan oppstå som følge av aldring.

• Det er ikke montert lekkasjevarsler på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet. Det anbefales å ettermontere en slik løsning som et forebyggende tiltak for å redusere risikoen for vannskader.
Det burde også monteres lekkasjevarsler med sensor ved rørene i kassen på badet.

• Det burde monteres stoppekran på vannførene ved kjøkkenet.

Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje på kobberrørene, som blandt annet stedvis irr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Lekkasjevarsler med magnetventil må monteres også for å birda til å lukke avviket.

—

Konsekvensen kan være vannlekkasjer og følgeskader på tilhørende konstruksjoner.





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i støpejern (nyere og eldre) og plast, ført til felles rørføringer.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldre innvendige avløpsledningene av støpejern.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på disse rørene, herunder stedvis mindre rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rørene.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Avtrekk og tilluft skjer via bad og åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Det gjøres oppmerksom på at forholdet grenser til tilstandsgrad 3, da det generelt er få tilluftsmuligheter i leiligheten. Siden det imidlertid er mulig å åpne vinduer i alle rom, vurderes forholdet til tilstandsgrad 2.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 Liter.
Produksjonsår. 1995.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år og det er registrert rift i plasten rundt berederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere utvidet/endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.
—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eltilsyn 11.03.2022 Utført av Infratek Elsikkerhet AS
   Anlegg oppdatert 06.04.2022 utført av Elektro Fiber AS

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført. Fremleggelse av slik dokumentasjon vil kunne lukke avviket, da TG 2 har blitt tildelt på dette grunnlaget.

Inntak og sikringsskap

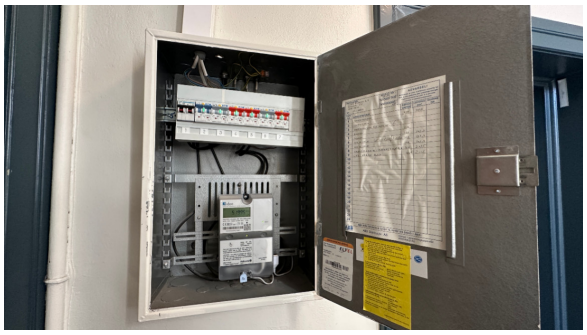
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

• Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Komfyrvakt - er ikke installert og var et krav på monteringstidspunktet til kjøkkenet. Derfor må komfyrvak ettermonteres for å lukke avviket.
Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

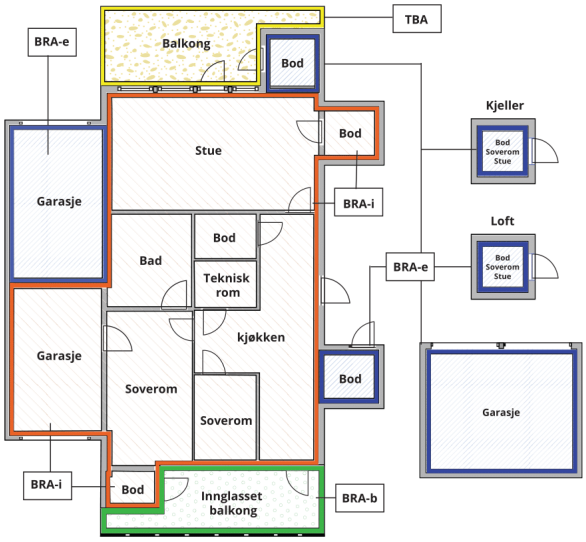
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	59			59	
Kjeller (boder)		12		12	
SUM	**59**	**12**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller (boder)		2 boder	

Kommentar

Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

___

Eier(e) har påvist to stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Kjeller:
Kjellerbod 1 ble målt til ca. 6,7 m².
Kjellerbod 2 ble målt til ca. 4,7 m².
Bodene er merket med nr: H0201.

___

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022: Slipte gulv og malte med hvitpigmentert maling på gulv i soverom, gang og kjøkken. Arbeid utført av Norgulv AS.
2022: Montering av nye grensikringer, samt utbedring av varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder (se el-rapport). Arbeid utført av Elektro Fiber AS.
2024: Malt overflater på kjøkken (vegger og tak). Arbeid utført av eier.
2024: Bytte av blandebatteri på bad. Arbeid utført av eier.
2025: Malt overflater i gang (vegger og tak). Arbeid utført av eier.
2025: Malt tak på bad. Arbeid utført av eier.
2025: Slipte gulv og malte med hvitpigmentert maling på gulv i stue. Arbeid utført av Norgulv AS.
2025: Sparkling og maling av tak i stue. Arbeid utført av Om Råmsås Håndverker Service v/ Rahman Haydari.
2025: Bytte av blandebatteri og kum på kjøkken. Arbeid utført av Bad og Sånt AS.
2025: Bytte av benkeplate på kjøkken. Arbeid utført av eier.
2025: Bytte av fronter og beslag på kjøkken. Arbeid utført av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE	59	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Anders Christoffer Birch-Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	234		0	580.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Knud Graahs gate 7

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Nordre Åsen Kv 2 B Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Anders Christoffer Birch-Jensen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE ÅSEN KV 2 B BORETTSLAG	850200122			Birch-Jensen Anders Christoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
73

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Knud Graahs gate 7 ligger i et veletablert byområde i Oslo, med en god kombinasjon av sentral beliggenhet og brede servicetilbud. Området har kort avstand til daglige fasiliteter, grøntområder og kollektivtransport, noe som gjør det praktisk for både pendlere og fastboende.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kafeer og spisesteder, samt treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige tilbud som dekker daglige behov.

Kollektivtilbudet er godt, med T-bane/trikk/buss innen gangavstand og hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. For bilister gir nærliggende hovedveier enkel adkomst til resten av byen og omegn.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 3 etasjer med kjeller og loft.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1926 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, fasade er pusset og malt.
Saltak av plassbygde takstoler i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse02/02-1924
Tatt i bruk (GAB)01/01-1926
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Utført rehabilitering i borettslaget:

Tak
Takstein, lekter, papp - ca. 1990
Småreparasjoner 2001-2010

Fasade
Oppgang - 1994
Ute - 2006

Oppganger
Opprydning og innkapsling av ledninger - 2014
Fjerning og branntetting av gamle baderomsvinduer i oppganger - 2016

Vann og avløp
Tv-kontroll, spyling og utbedring av lekasjer i takrenner og nedløp: 2015 (2006, 2001)
Kondensisolering av kaldtvannsrør i kjeller - 2002
Soil - Byggeåret (med unntak av leiligheter som er pusset opp)
Ny hovedstoppekran i Knud Graahs gate 7 - 2011
Nye stoppekraner på stigeledning i kjeller Knud Graahs gate 1 og 3 - 2012

Drenering
Noe drenering utført - 2003, 2007 og 2016/17

Elektrisk anlegg
Oppgang - Ukjent dato
Belysning i bakgård - 1999
Utbedring fellesanlegg i innvendig fellesareal - 2009
Utbedring av kabling til fellesanlegg i innvendig fellesareal - 2014
El-kontroll av hele borettslaget (alle leiligheter og fellesanlegg) 2017

Piper
Filming av piper + utbedring av avvik i 2025 (foreligger dokumentasjon)
Nye pipetopper - 2000
Filming av piper og igangsetting av rehabilitering - 2011
Piper rehabilitert med stålrør - 2012

Vinduer
Leiligheter - 1997 og 1998
Kjeller - Aldri
Oppgang - Aldri

Dører
Porttelefoner - 1996
Oppgang - 1996
Leilighet - ca. 1997
Skiftet lås utvendig - 2010
Kjeller - 2009/2016 (brannklasse B60)
Loft - 2009/2016 (brannklasse B60)

Bakgård
Asfalt - 1996
Gress - 1996
Utforming - 1996
Porter - 2004
Lekestativ - 2008
Nye avfallsbrønner - 2013
Nye fellesgriller - 2014
Planting av nye trær - 2014
Installering av barnevognskjul - 2015
Beskjæring av trær - 2016 (2011)

Brannteknisk utstyr
Brannalarmanlegg - 2010
Sjekk av brannslukningsapparater i leiligheter - 2010
Installert brannslukningsapparater i kjeller og loft - 2011
Skifte av brannslukkingsapparater i leiligheter - 2014
Soil
Det pågår en gradvis utskiftning av soilrør i forbindelse med oppussing av leiligheter.

Annet
Radonsanering, installering av radonsug, 2019.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	08.10.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.10.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DV2583

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

21 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Knud Graahs gate 7	Knud Graahs gate 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jag bodde i leiligheten med mitt dåvarande sambo från April 2021 till Oktober 2023. Därefter har jag bott där själv.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81904583

Informasjon om selger

Selger

Birch-Jensen, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av blandebatteri

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av blandebatteri på bad. Arbeid utført av eier.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Malt tak på bad

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt tak på bad. Arbeid utført av eier.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikringen til kjøkkenet kan gå hvis ovnen, komfyren, kaffetrakteren og f.eks. en mikrobølgeovn er på samtidig. Ved normal bruk der ovnen, komfyren og kaffetrakteren er på samtidig, har dette vanligvis ikke skjedd.

Infratek Elsikkerhet AS utførte en elektrisk inspeksjon i mars 2022, hvor det ble oppdaget en varm ledning ved støpselet til varmtvannsberederen, en defekt jordfeilvarsling, en støpsel som manglet jordforbindelse ved døren på kjøkkenet og ved vinduet på kjøkkenet. Avviket ble rettet av Elektro Fiber AS 06.04.2022.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Montering av nye grensikringer og utkvittering El-rapport

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av nye grensikringer, samt utbedring av varmgang i stikkontakt til varmtvannsbereder, samt utbedring av jordfeil.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Fiber AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Under en nylig test av peisen la jeg merke til at den lukter røyk. Denne feilen er mest sannsynlig knyttet til at ovnen må tettes. I september filmet og fikset Oslo Murmeisterbedrift AS avvik i alle piper i borettslaget.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fra "Årsmelding 2024 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B : "Oslo Veggdyrkontroll setter ut bokser til skadedyr som sjekkes årlig. Det rapporteres om middels aktivitet og ingen store problemer med skadedyr."

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2018. Verdi 50 bq.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

21.10.2025 varslet styret om att brøkfordelte felleskostnader økes med 3 % fra 01.01.2026.

Tillegg for kabel-TV/bredbånd er også justert opp med 3% per enhet.

De månedlige felleskostnader tilknyttet renter og avdrag fra og med 01.11.2025 er økning med 12,5% i tråd med lånets nedbetalingsplan.

Dagens konsumprisindeks ligger på 3 %, og det er naturlig å regne med at de fleste faste kostnader vil øke i tråd med dette. Forsikringspremien antas i år å øke med minst 10%, men dette kan variere basert på skadehistorikk. De kommunale avgiftene er antatt å øke minst like mye som i 2025.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2022: Slipte gulv og malte med hvitpigmentert maling på gulv i soverom, gang og kjøkken. Arbeid utført av Norgulv AS.
2024: Malt overflater på kjøkken (vegger og tak). Arbeid utført av eier.
2025: Malt overflater i gang (vegger og tak). Arbeid utført av eier.
2025: Malt tak på bad. Arbeid utført av eier.
2025: Slipte gulv og malte med hvitpigmentert maling på gulv i stue. Arbeid utført av Norgulv AS.
2025: Sparkling og maling av tak i stue. Arbeid utført av Om Råmsås Håndverker Service v/ Rahman Haydari.
2025: Bytte av blandebatteri og kum på kjøkken. Arbeid utført av Bad og Sånt AS.
2025: Bytte av benkeplate på kjøkken. Arbeid utført av eier.

2025: Bytte av fronter og beslag på kjøkken. Arbeid utført av eier.
2025: Malt tak i soverum. Arbeid utført av eier.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95480034

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Birch-Jensen, Anders Christoffer	**2025-10-21**

Identification

bankID Birch-Jensen, Anders Christoffer

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Birch-Jensen, Anders Christoffer	21/10-2025 19:50:55	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Nordre Åsen Kv 2 B
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
Ref. 15	22/533	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 15. november 2017 vedrørende forlengelse av festeforholdet og om regulering av festeavgiften hvert 10. år.

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

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

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 7 853, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Vedtekter Borettslaget Nordre Åsen kv IIB

Etter Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39
Revidert 06.04.2017
Sist revidert 22.04.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 123 andelsleiligheter, pålydende NOK 100,- per rom per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

En andelseier som ønsker å erverve andelen med leierett til en tilstøtende leilighet, kan gjøre det ved at den ene av andelene slettes. Ved sammenslåing av andelsleilighetene, må kjøperen (andelseieren) forplikte seg til å forelegge styret en plan som viser hvilke endringer som er nødvendig å foreta for at en sammenslåing skal kunne skje. Planen må være godkjent av en bygningsteknisk fagperson eller et firma, som skriftlig må bekrefte at sammenslåing av leilighetene kan finne sted uten at andelseiere eller borettslaget forøvrig, blir voldt noen form for skade. Samtidig må gjeldende brannforskrifter tas hensyn til i planen for sammenslåingen, og søker plikter å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder. Andelseiere må også inngå en leiekontrakt med styret for tilstøtende leilighet. Styret kan på denne bakgrunnen vurdere om sammenslåing av andelsleilighetene kan godkjennes. Leilighetene skal etter sammenslåingen utgjøre en boenhet og tilsvare en andelsleilighet. Reglene om godkjenning av andelseiere gjelder som ellers.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag om de meldinger styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fjorten dager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake. Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller

fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.1a Klagebehandling

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

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

Utgifter til kabel-TV belastes hver andel med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. Dersom andelseier har utestående husleie i 3 måneder, blir inkassoprosedyrer satt i gang automatisk. Dette leder over i utkastelsesprosedyre / tvangssalg dersom gjelden ikke gjøres opp.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer og fire varamedlemmer.
Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget
- går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
- utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

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

7.1 Hvem

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

7.2 Definisjon

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

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

7.3 Prisfastsettelse

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

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet

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

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

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

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

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

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal

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

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

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

7.7 Styrets behandling av søknad

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

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

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

7.8 Begrensninger

Ingen omdisponering skal hindre atkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker mv.

Det settes som vilkår for utbygging at skriftlig kontrakt med styret om utbygningen foreligger ved utbygningsstart, men etter styrets behandling av søknad i tråd med § 7.7.

7.9 Krav til arbeidsutførelsen.

All utbygging og sammenslåinger skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser før arbeidene påbegynnes. Utbygger plikter å varsel både styret og berørte oppganger om dato for byggestart.

7.10 Utbyggers ansvar for utgifter

Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet eller sammenslåing skal bæres av den andelseieren som får byggearbeidet utført. Den andelseieren som får byggarbeidet utført er også ansvarlig for eventuelle skader / følgeskader som er forårsaket av utbyggingen / byggearbeidet. Den som til

enhver tid eier andelen eller hans rettsetterfølger bærer det fulle ansvar for feil og mangler ved utbyggingen.

"Utbygger" plikter å tegne nødvendig ansvarsforsikring for arbeidet.

Dersom borettslaget blir skadelidende fordi en omdisponering ikke blir utført som godkjent av styret (jf. §§7-7 og 2-1) og innenfor fastsatt frist, kan borettslagets styre etter skriftlig varsel, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning, med bistand fra en upartisk faglig rådgiver.

7.11 Vern om andre andelseieres bodareal

Ved enhver utbygging eller bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Dette gjelder ikke for andelseiere som selger sin bruksrett i tråd med §7-5. Alle omkostninger forbundet med flytting av berørte andelseieres boder dekkes av utbygger.

7.12 Beregning av husleie

Det skal svares husleie av hele det utbygde bruksareal i henhold til Norsk standard 3940. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjeld. Leieprisen settes til 100% av grunnleieprisen, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles i henhold til fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.

7.13 Overtakelse, forfall av betaling og oppstart av leie

Andelseieren overtar bruksrett til ervervet fellesareal når godkjenning av ombyggingsplaner er godkjent av kommunen ved plan- og bygningsetaten, og betaling av kjøpesum har skjedd. Avtalt kjøpesum forfaller til betaling 14 dager etter at nødvendig godkjenning er gitt fra kommunen. Husleien for det ervervede areal begynner å løpe fra samme dato.

8 Oppussing

8.1 Vegg

Fjerning eller endring av bærevegg og murvegg skal godkjennes av styret. Før styret kan gi godkjennelse, må det innhentes en sakkyndigvurdering av en uavhengig bygningsingeniør som styret velger og som skal vurdere andelseiers og utbyggers forslag til fremgangsmåte og beregninger. Utgiftene til dette må dekkes av andelseier. Godkjennelse forutsetter videre at det er dokumentert at eventuelle underliggende eller overliggende leiligheter er tatt med i beregningene fra statikeren.

8.2 Ombygging til våtrom

Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

8.3 Lydgjennomgang

Endring av gulv, tak eller tilstøtende vegg skal ikke øke lydgjennomgangen til naboer.

8.4 Våtrom og kjøkken

Våtromsarbeid skal utføres av autorisert fagmann og dokumenteres.

Oppussing av våtrom og kjøkken skal meldes til styret på forhånd.

Ved oppussing eller etablering av kjøkken skal andelseier benytte seg av autorisert fagmann ved utskiftning eller etablering av rør. Borettslagets retningslinjer skal følges.

8.5 Elektrisk arbeid og elektrisk anlegg

Andelseier skal sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand. Dersom endringer i hovedsikringer eller sikringsskap skal gjøres, skal det søkes til styret.

Det skal benyttes autorisert fagmann ved arbeid på det elektriske anlegget.
Dersom elektriske anlegg skal etableres i boder (kjeller/loft), skal dette være lagt opp fra andelseiers egen leilighet / sikringsskap. Det skal søkes godkjenning fra styret om slik etablering.
Andelseier som etablerer elektrisk anlegg i bod med gjennomgang gjennom etasjeskiller fra egen sikringsboks/leilighet, er ansvarlig for forsvarlig tetting/ brannsikring av etasjeskiller.
Boder med elektrisk anlegg skal merkes utvendig.

8.6 Vanntilførsel i bod

Dersom varmtvannsbereder, vaskemaskin eller annet som krever vanntilførsel skal etableres i bod, skal det etableres sensor med automatisk vannavstenging. Boden skal merkes utvendig, og manuell stoppekran skal være tilgjengelig fra fellesarealer.

8.7 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble til ventilasjonsvifter, eller på andre måter tette, utvendige ventiler eller felles luftekanaler.

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

9.2 Revisjon

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

9.3 Endring av vedtekter

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

Vår dato.:	**Vår ref.:**
10. oktober 2025	15/73
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20251639	**Michael fra Propr**

Propr AS
Fornebuveien 38
1366 LYSAKER

E- post: michael@propr.no
Tlf./Mobil:

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Nordre Åsen KV II B**
ANDELSSNUMMER:	**73**
EIER(E):	**Christoffer Birch-Jensen**
	Ellika Taveres-Cachat

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B		**Vår ref.:**	15/73	**Fødselsdato eier:**	05.02.1991
KNUD GRAAHS GATE 7		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1990
0481 OSLO		**Eiere:**	Christoffer Birch-Jensen, Ellika Taveres-Cachat		
Organisasjonsnr:	850 200 122	**Andelsnr:**	73		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 357**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	(180,00 i Sep. 25)	0
	Bredbåndsavgift		151
	Felleskostnader		2 794
	Renter og avdrag		412

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	50 674	Gjeld siste årsoppg.:	56 502
Klient ajourf. lån:	7 500 000	Klient gj. s. årsoppg.:	8 362 472

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927116698, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.10.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 180

Saldo per 10.10.2025: 7 500 000

Andel av saldo: 50 675

Neste termin/avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.10.2040)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2025 utgjøre ca kr 187,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 10.10.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	56 502	Andre inntekter:	2 362
Annen formue:	28 546	Utgifter:	2 726		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	73	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1927
Gårds/bruksnr:	224/103, 224/201, 224/240, 224/104, 224/199, 224/200, 224/202, 224/228, 224/230, 224/232, 224/234, 224/239, 224/241, 224/242
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	225 295,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00
Avg. reguleres:	<ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/73	**Fødselsdato eier:**	05.02.1991
KNUD GRAAHS GATE 7	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1990
0481 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Birch-Jensen, Ellika Taveres-Cachat		

Organisasjonsnr: 850 200 122

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81904583

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1927	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	015-021		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

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

Forsikringsskade meldes via styret

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

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

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

PARKERING
Ta kontakt med styret vedrørende parkeringsplasser.

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

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

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/73	**Fødselsdato eier:**	05.02.1991
KNUD GRAAHS GATE 7	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1990
0481 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Birch-Jensen, Ellika Taveres-Cachat		

Organisasjonsnr: 850 200 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Annen informasjon:

Husordensregler

1. Vis hensyn!
- Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.
- Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.
- Unngå sjenerende støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter.
- Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

2. Ytterdør
- Sørg for at ytterdørene er låst til alle døgnets tider.
- Slipp aldri inn uvedkommende.

3. Lysbryterne i trappeoppgangene
- Lyset slås på automatisk i trappoppgangene.
- Meld til styret dersom lyset har gått, slik at vi kan følge opp vaktmesteren.

4. Brannvarslings- og slukningsutstyr
- Alle beboere plikter å sette seg inn i brannsikringsrutiner (se brannsikringog branninstruks).
- Røykvarslere må ikke tildekkes.
- Sørg for at leilighetens brannslokningsapparat fungerer.
- Meld ifra til styret hvis du oppdager feil i brannvarslingsanlegget eller slukningsutstyr.

5. Blomsterkasser, fuglebrett, skilt, flaggstenger
- Sett ikke opp blomsterkasser, fuglebrett, skilt eller flaggstenger.
- Ikke legg ut mat til fugler og dyr, dette tiltrekker rotter til gården.

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

7. Oppussing
- Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende.
- Samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.
- Plasser aldri avfall og skrot utenfor søppelkassene eller i fellesarealer, men kjør bort slikt avfall selv.
- Entrédør og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden.
- Originale interiørdetaljer som stukkatur, rosett og dører skal bevares. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å gjøre endringer med disse.
- Ved oppussing plikter beboer å holde trappoppgangen ren. Ekstra trappevask dekkes av beboer.

8. Motorkjøretøy

- Gårdsrommet skal være bilfritt.
- Parker aldri motorkjøretøy i gårdsrommet eller foran innkjørslene.
- Kjør bare inn i gårdsrommet dersom du har spesielt behov for av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, o.l).
- Feilparkerte biler vil uten forvarsel kunne bli tauet bort for eiers regning. *(Dersom bilen din er tauet, kan du kontakte Oslo kranbilservice på 915 43000 for opplysninger om hvor du kan hente den. Borttauede biler blir belastet 2700,- + 115,- pr døgn.)*
- Motorsykler skal ikke parkeres i portrommene eller gården.
- Inntil 4 mopeder/scootere kan stå parkert i portrommene, helst på hver sin side av barnevognskjulene. Om det blir et større behov, må styret vurdere dette på nytt og eventuelt innføre parkeringstillatelse etter ansiennitet.

9. Kjeller, loft og fellesarealer
- Sørg for orden i fellesarealene.
- Hold alle dører låst.
- Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.
- Hjelp til med å holde taklukene lukket.
- Oppbevar aldri ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner i boden.
- Gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealer.
- Ved dugnader i borettslaget vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet.

10. Søppel/store søppelsekker/hentesekker
- Søppel resirkuleres og kastes etter Renovasjonsetatens bestemmelser.
- Kast aldri aske eller brennbart materiell i søppelkassene.
- Sett aldri søppelposer i oppgangen utenfor leiligheten.
- Sørg selv for at større gjenstander kjøres bort eller benytt deg av containere på dugnad.
- Styret skal varsles når store søppelsekker/hentesekker (feks isekk.no) brukes ved feks oppussing.
- Slike sekker kan maksimalt bli stående i inntil en uke.
- Sekkene skal ikke stå inntil husvegg og kan kun stå på utsiden av gården.
- Det vil bli belastet et gebyr på kr 1500 i tillegg til borettslagets faktiske kostnader for å fjerne sekken, om sekken blir stående lengre enn 7 dager og vaktmesteren blir bedt om å fjerne sekken.

11. Bad, WC, vannledninger
- Kast aldri avispapir, filler o.l. i toalettet fordi dette kan føre til tette avløpsrør.
- Hold tilstrekkelig temperatur i leiligheten slik at vannledninger ikke fryser.
- Husk alltid å stenge kraner slik at vannskade kan unngås.
- Steng aldri stigekran i kjelleren uten at berørte naboer er varslet.
- Meld fra til styret om feil på felles rørsystem.
- Fra 2013 er beboere som pusser opp våtrom pliktet til å skifte vann- og avløpsrør mot refusjon.

12. Elektrisk arbeid
- Sørg for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand.
- Bruk alltid autorisert fagmann.
- Elektriske anlegg i boder (kjeller/loft) skal være lagt opp fra andelseierens eget sikringsskap, og styret skal søkes om godkjenning på forhånd.

13. Lufting
- Luft aldri ut av leiligheten gjennom trappeoppgangene.

- Luft jevnlig gjennom vinduet i rom uten ventiler (for å unngå soppskade i yttervegg).

14. Dugnad
- Møt opp på dugnadene i borettslaget og bidra etter evne.
- Betal en frivillig avgift, fastsatt av styret, dersom du ikke kan delta.

15. Vaskeri
- Sett deg inn i ordensreglene som er hengt opp i vaskeriet i Knud Graahs gate 3.
- Ta i bruk vaskemaskinen innen 30 minutter etter reserveringstidens påbegynnelse. Vaskerommet kan benyttes av andre dersom du ikke har møtt fram innen denne halvtimen.

16. Tom leilighet
- Meld fra til styret dersom leiligheten din blir stående tom over lengre tid (over 2 mnd).

17. Framleie
- Sørg for godkjenning fra styret før framleier flytter inn (se søknadsskjema).
- Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen.

18. Salg av leilighet
- Tre nøkkelsett skal følge med leiligheten, dessuten nøkkel til postkasse og vaskeri.
- Brannslokningsapparat og røykvarsler skal følge med leiligheten.

19. Husleie
- Sørg for at husleien betales inn senest den 10. i hver måned. Ved for sen innbetaling påløper gebyrer.

20. Beplanting
- Hagegruppa er ansvarlig for beplanting av borettslagets uteområder, og beskjæring av busker og trær. Dette skal ikke gjøres på privat initiativ.

21. Radio/TV
- Ikke sett opp private radio- og fjernsynsantenner.
- Gjør aldri inngrep i borettslagets antennekontakter.

22. Grilling
- Bruk av kullgrill på takterrassene er ikke tillatt.
- Grilling i bakgård skal skje på anvist sted.

(Husordensregler sist revidert 29.04.2025)



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Nordre Åsen KV II B

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00
Nordpolen skole

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

4. Forslag

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

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

Tekst som foreslås endret er merket med fet skrift.

Vedtektenes punkt 7:

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

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

7.2 Definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

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

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

Forslagsstillere: Odd Martin Staal, Ole Elvebakk

Bakgrunn for endringsforslagene (gjelder sak 4.2 til 4.5):

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

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

Oppsummering av endringsforlagene:

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

Forslag som skal behandles og stemmes over separat.

Sak 4.2: Endre kapittel 4.1 i vedtektene som foreslått

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

Sak 4.4: Endre husordensregel 1 som foreslått

Sak 4.5: Endre husordensregel 6 som foreslått

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.3 Nytt punkt 4.1a om styrets behandling av klagesaker

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

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

4.1a Klagebehandling

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

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

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

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet. Styret kan i spesielle tilfeller vurdere anonyme klager dersom det foreligger særskilte

grunner, som risiko for konflikteskalering .

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

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

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

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

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

4.4 Endringer i Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy

Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy foreslås endret.

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

1 Vis hensyn!

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

4.5 Endringer i husordensreglene punkt 6 om husdyr

Husordensreglenes punkt 6 om husdyr foreslås endret

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

6 Husdyr

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

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

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

Styrets innstilling: Samme begrunnelse som Sak 4.4.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéen innstilling:

Gunn Heggelund gjenvelges for 2 nye år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Maria Sundby og Runar Holen velges for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

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

5.4 Valg av valgkomité

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

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Nøkler, skilt

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring

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

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

Skade meldes til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsutvikling 2025

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

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

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Maria Sundby Styremedlem	Torjus Isachsen Styremedlem
Kristian Breivik Jacobsen Styremedlem	Lasse Nederhoed Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Note 13 - Bundne midler

Av innestående på særvilkårskonto er kr 7 500 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

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

Lån

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

Lån

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

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV II B

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

VEDLEGG



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nordre Åsen KV II B** som viser et **overskudd på NOK 309 469.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskaper er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 8.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

Vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000

4. Forslag

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

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

Tekst som foreslås endret er merket med fet skrift.

Vedtektenes punkt 7:

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

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

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

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

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

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

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

og fastsettes i samarbeid med takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

Vedtak:
Vedtektenes punkt 7 får følgende formulering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

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

Enstemmig vedtatt.

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

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

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.3 Nytt punkt 4.1a om styrets behandling av klagesaker

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

4.1a Klagebehandling

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

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

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

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

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

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om

leietaker er klagende eller påklaget part.

Styret har foreslått en alternativ ordlyd til den foreslåtte bestemmelsen:

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

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

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

Vedtak:
Det ble først votert over de alternative formuleringene: Forslagsstillers ordlyd og Styrets innstilling.

Forslagsstillers ordlyd: 10 stemmer for

Styrets innstilling 15 stemmer for

2 avholdende stemmer

Det ble deretter votert for om man skulle endre vedtektene med 2/3 flertall.

Vedtektsendringen i tråd med Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

4.4 Endringer i Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy

Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy foreslås endret til det følgende. Tredje lett foreslås endret.

1 Vis hensyn!

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

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

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

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

Vedtak:
17 stemmer mot endringen

11 for endringen

Forslaget falt

4.5 Endringer i husordensreglene punkt 6 om husdyr

Husordensreglenes punkt 6 om husdyr foreslås endret til det følgende (nytt andre ledd).

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

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

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

Vedtak:
13 stemmer mot endringen

14 stemmer for endringen

1 avholdende stemme

Husordensreglenes punkt 6 endres i tråd med forslaget

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Maria Sundby og Runar Holen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Stine Hesstvedt, Tom-Tomislav Jurin, Hans Audun Sørensen, Anne Marie Lunde ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité
Odd Martin Staal og Anne Kristin Furuseth har fullført sin periode.

Vedtak:
Frank Larsen og Phuong Phuon Diep ble valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder:
  - Gunn Heggelund
- Styremedlemmer:
  - Maria Sundby
  - Runar Holen
  - Lasse Nederhoed
  - Kristian Breivik Jacobsen
- Varamedlemmer
  - Stine Hesstvedt
  - Tom-Tomislav Jurin
  - Hans Audun Sørensen
  - Anne Marie Lunde

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Anne Kristin Furuseth (sign.)	05.05.2025

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kvartal II B.

en del av eiendommen Kyrre Greppsgt. 8,10,12,14. Brettevillesgt. 31,33.

Denne har fått Knud Graahsgt. 1,3,5,7 Hans Haugesgt. 36,38,40 og 42.

og er 7.257,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2-24, tinglyst 27/3-24 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.177,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5-1/11 og første gang 1/5-1952.

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

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

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 13/3-56

Som fester:
Boliglaget
Nordre Åsen kv. II B
Johs. Svan. Paul Nordseth
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Boligrådmannen
E. A. Gjørbotten

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikesprioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600,- og kr. 1.152.700,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 13/3-56.
Boligrådmannen
E. A. Gjørbotten

Johansen & Nielsen, Oslo

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.

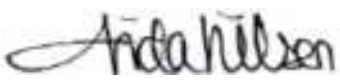
Merknadsfrist

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

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

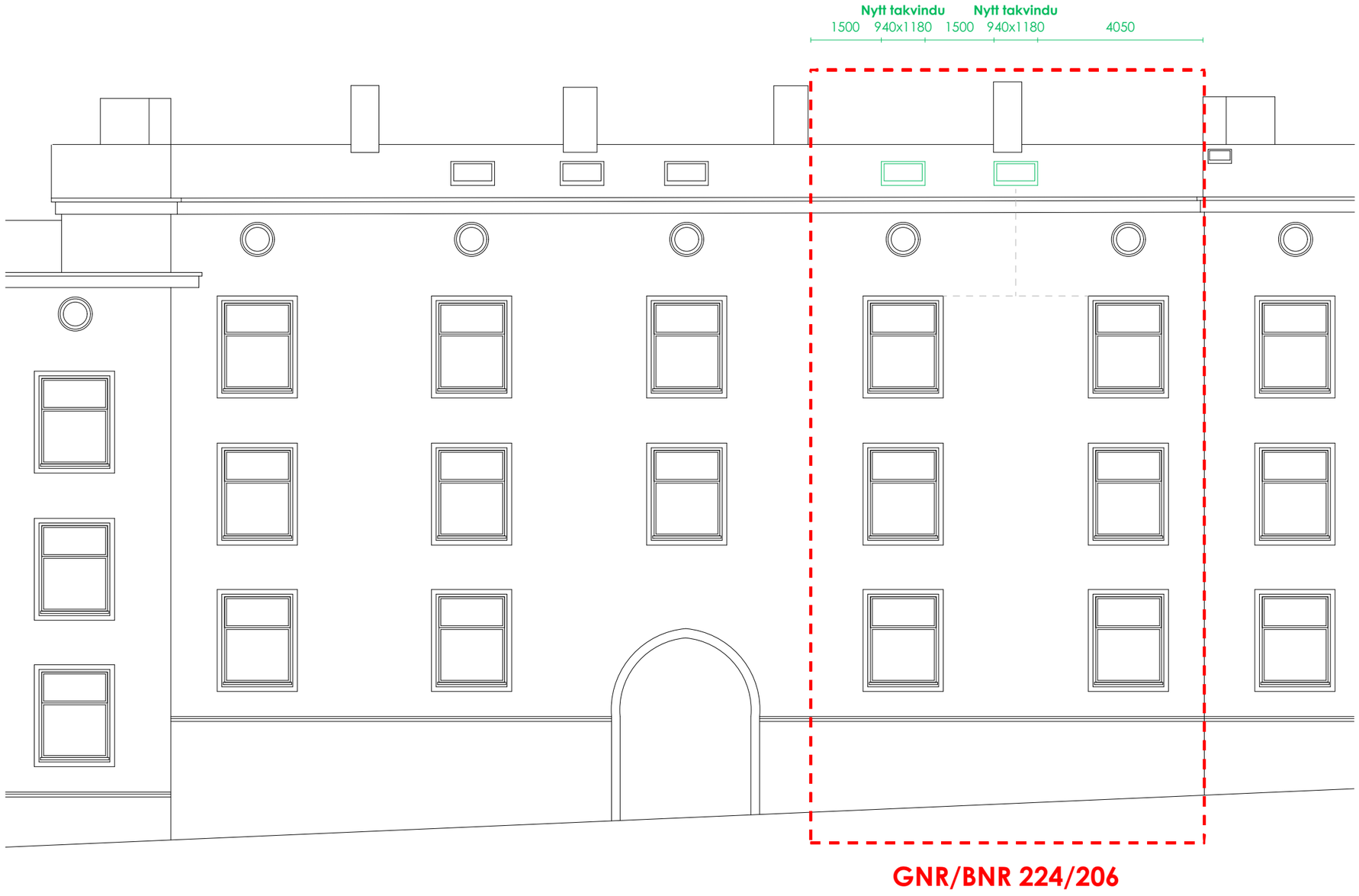
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

02.07.2025 17:08:37 AR689051875

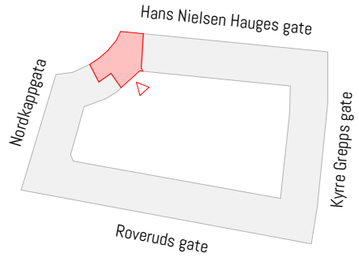
Filvedlegg:

- 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

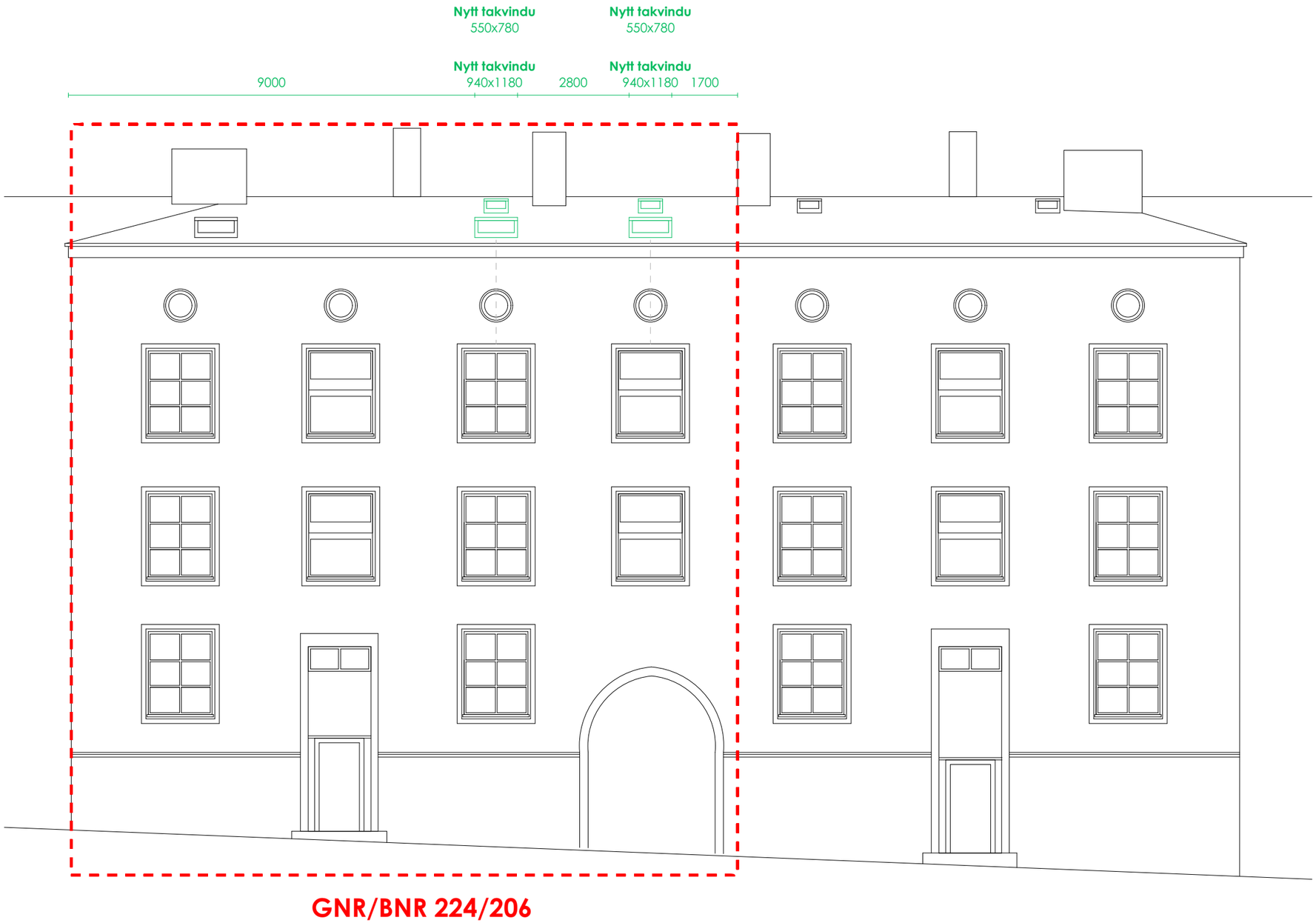
Ny fasade gårdsrom

Målestokk

1:100

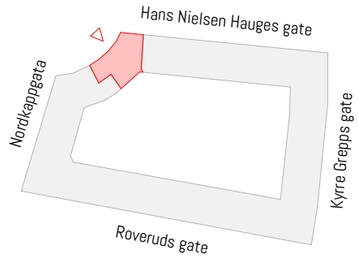
Dato

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

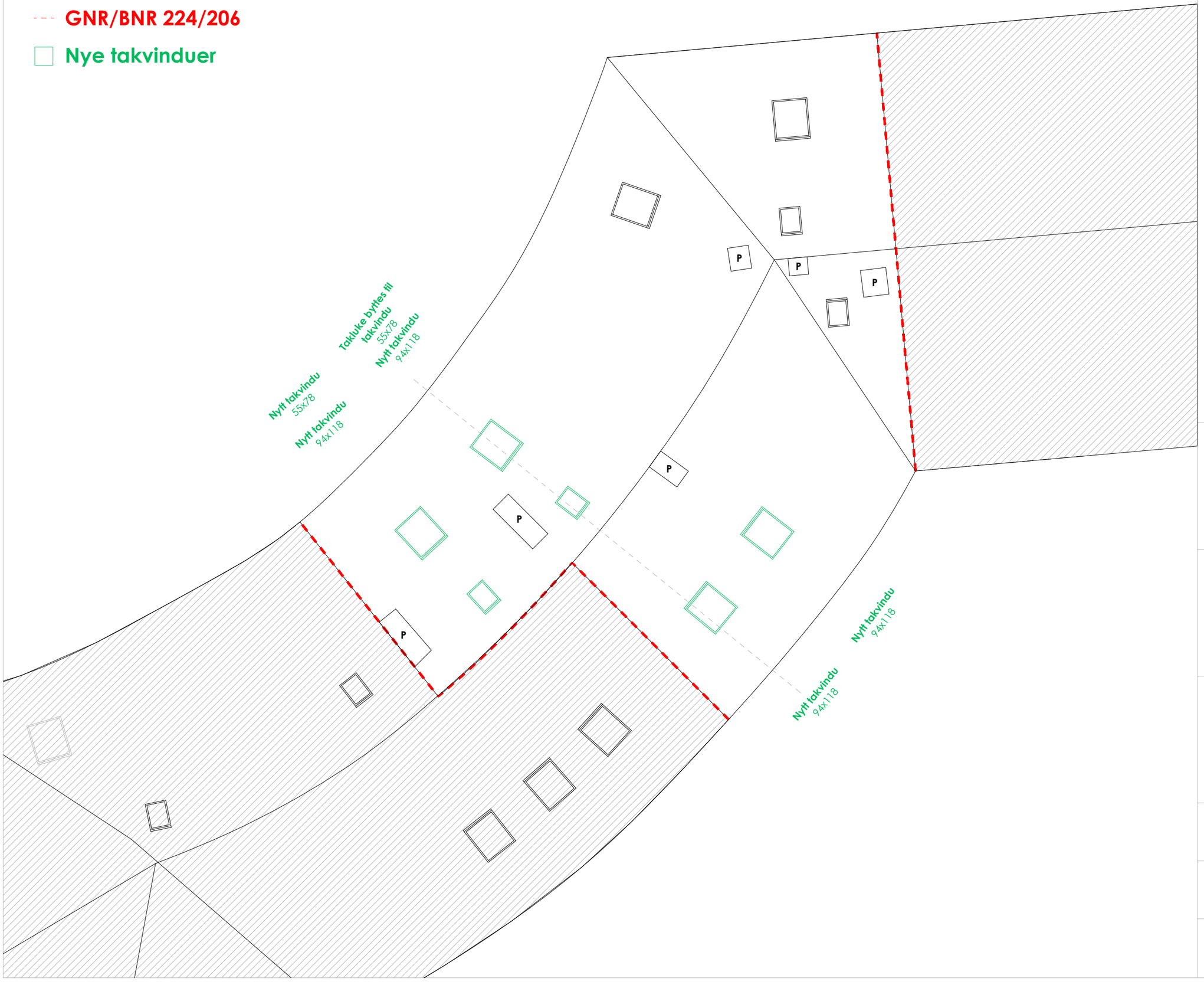
Tegning
Ny gatefasade

Målestokk

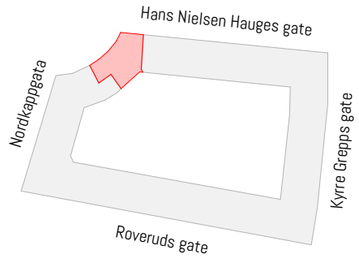
Dato
12.06.2025

GNR/BNR 224/206

Nye takvinduer



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

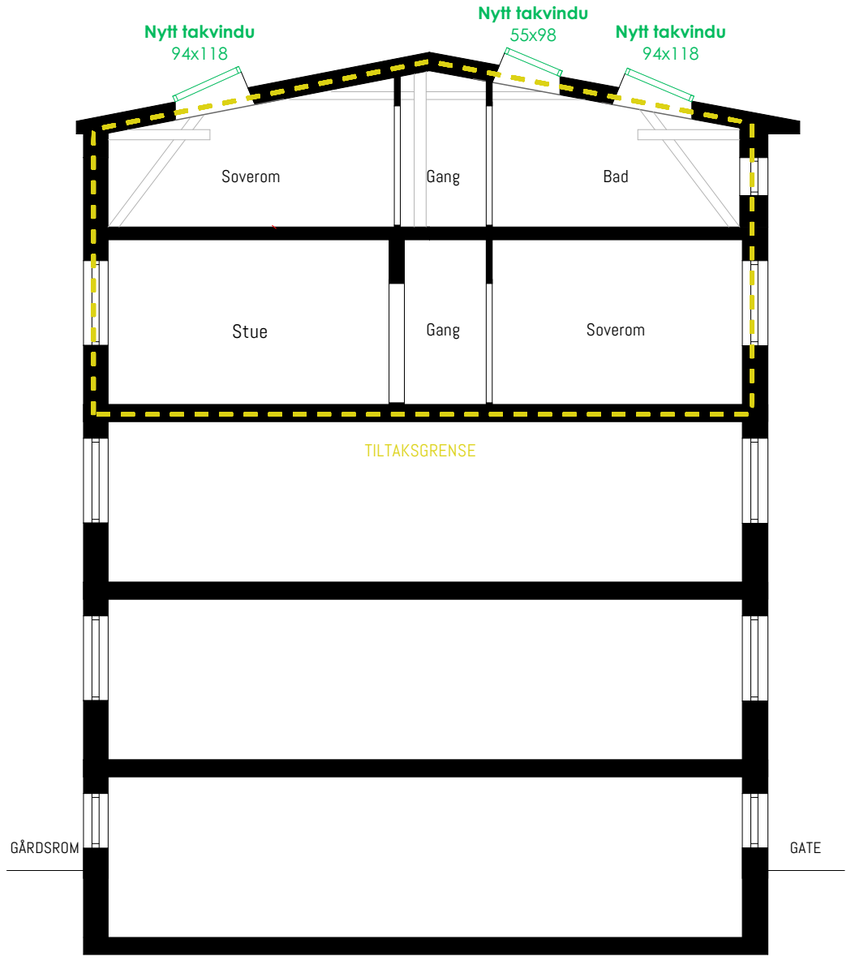
Målestokk

Dato

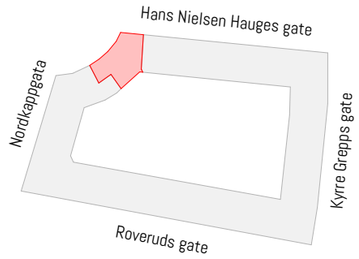
12.06.2025

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

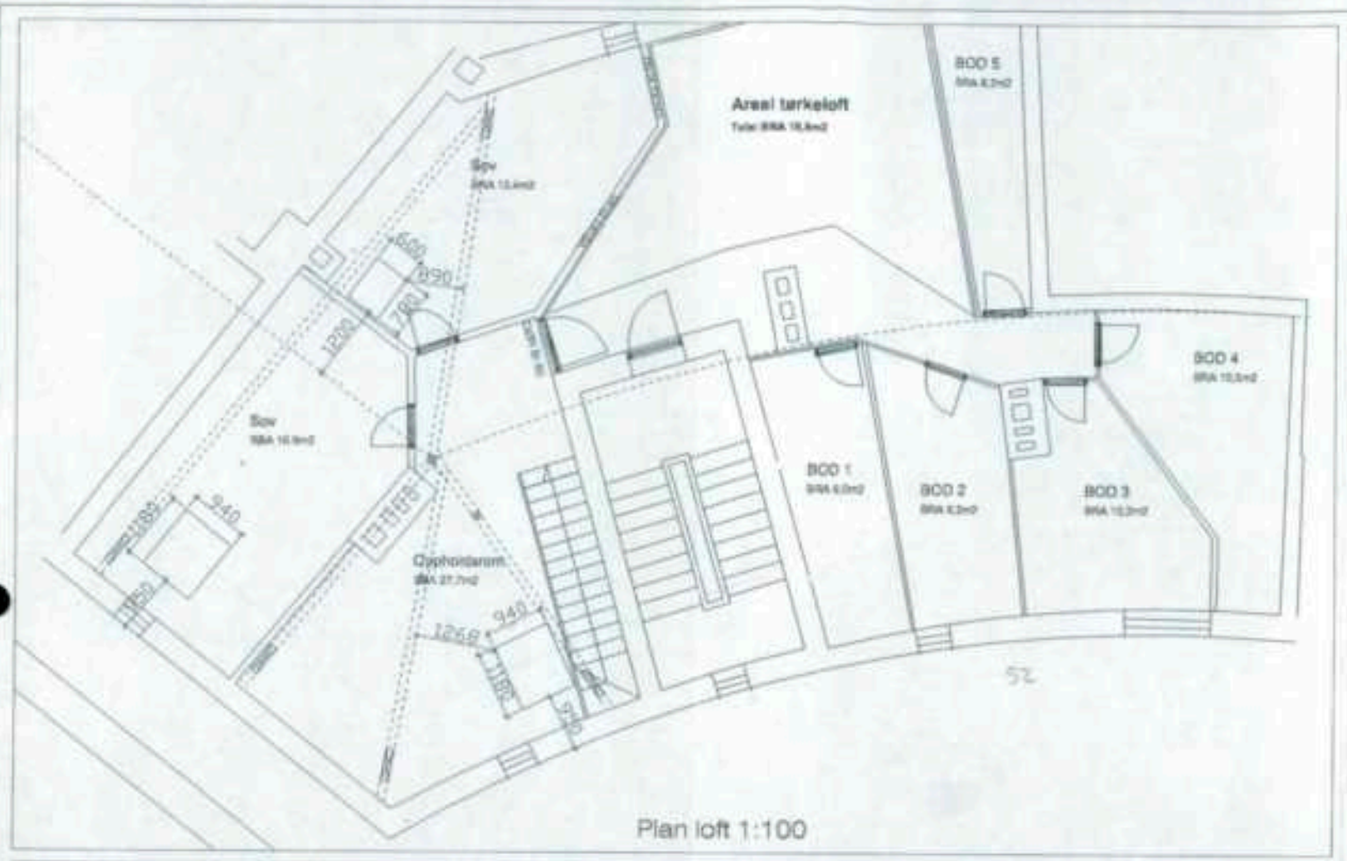
Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	Gnr / Bnr: 224 / 206 Adresse: HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7 Saksnr: 2002/07437 Registrert dato: 06082002
Arbeidets og bygningens art	
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

~~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									

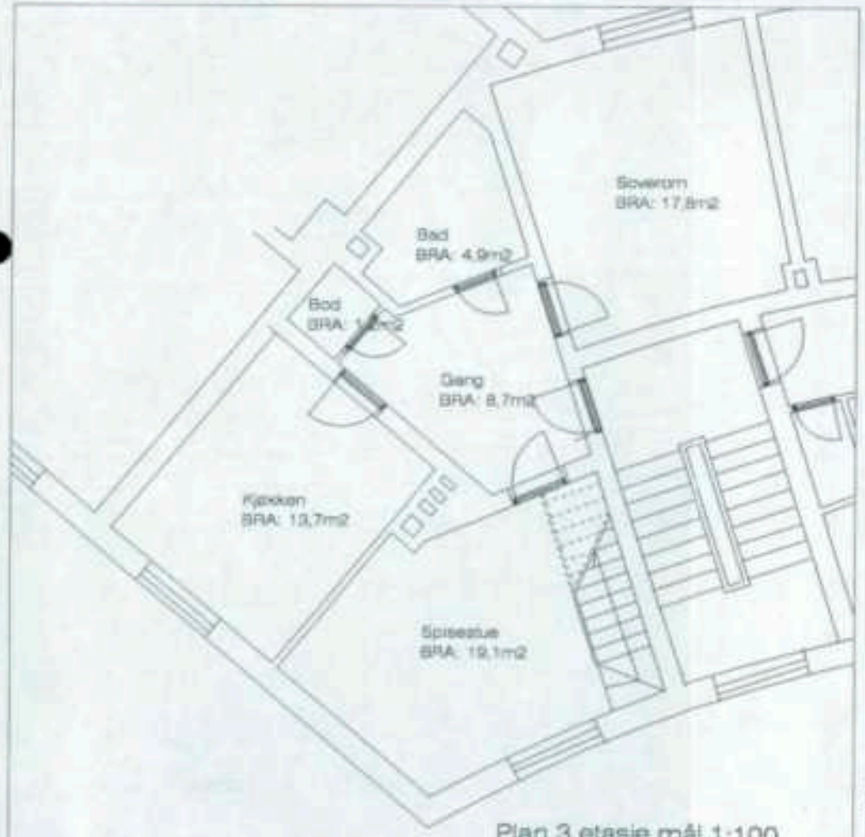
App. 2/12-02 Igangs. 2/12-02 Tatt i bruk 1.

Nr. 16.750 sem & Berentsen Printers AS, Oslo 2-2000

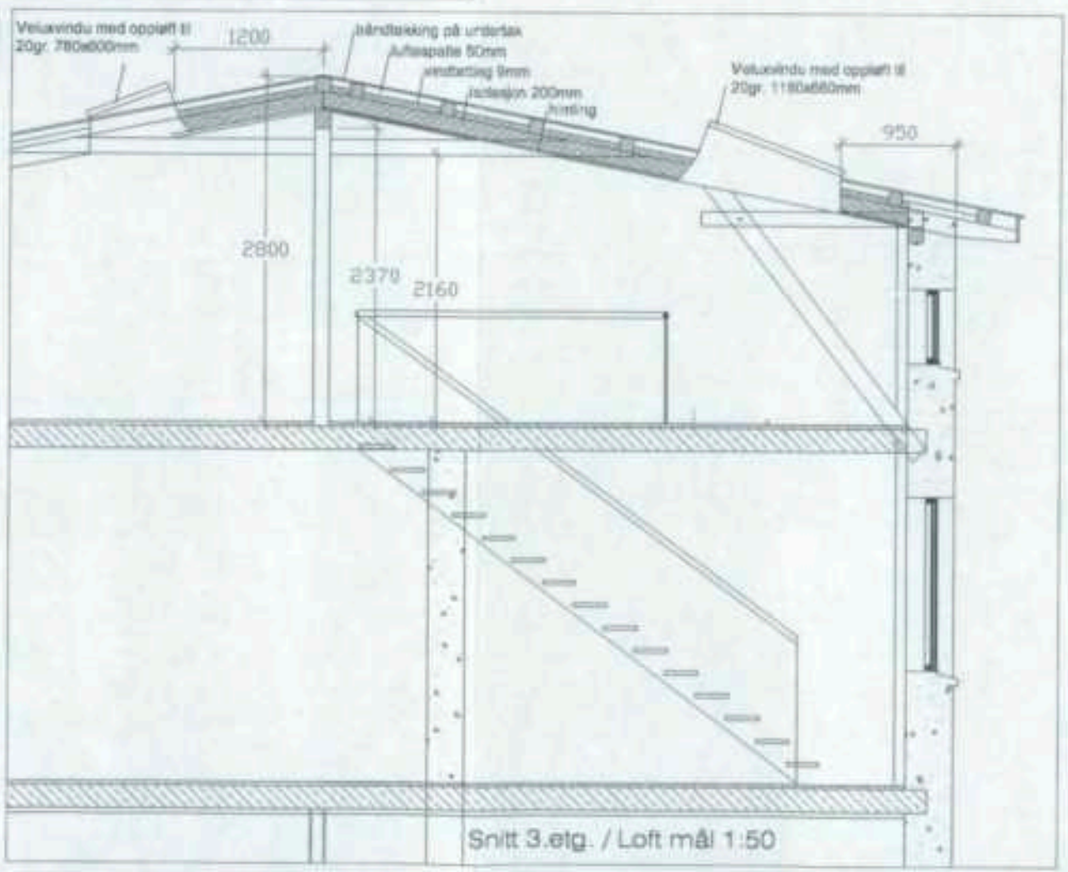
VEDLEGG E - 3



Plan loft 1:100



Plan 3.etasje mål 1:100



Snitt 3.etg. / Loft mål 1:50

NYE PLANER OG SNITT
3.etg. og loft

A – 101

BYGGEPLASS: H.N.Haugas plass 7
EIENDOM: GNR.: 224 BNR.: 208 - 3.etg venstre
KOMMUNE: OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK: TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET
TILTAKSHAVER: ÅGE REGE
PROSJEKTERENDE: NOARK ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29 0175 OSLO
TLF. 23 29 26 96 FAX. 23 29 26 91
E-MAIL. tolo@noark.no
ORG.NR. 981 609 396

RETTET	TEKST	INDEK
22.10.02	VINDUSPLASSERING JUSTERT	A
25.11.02	VINDU 1 FLYTTET VEKK FRA GRAD	B

9

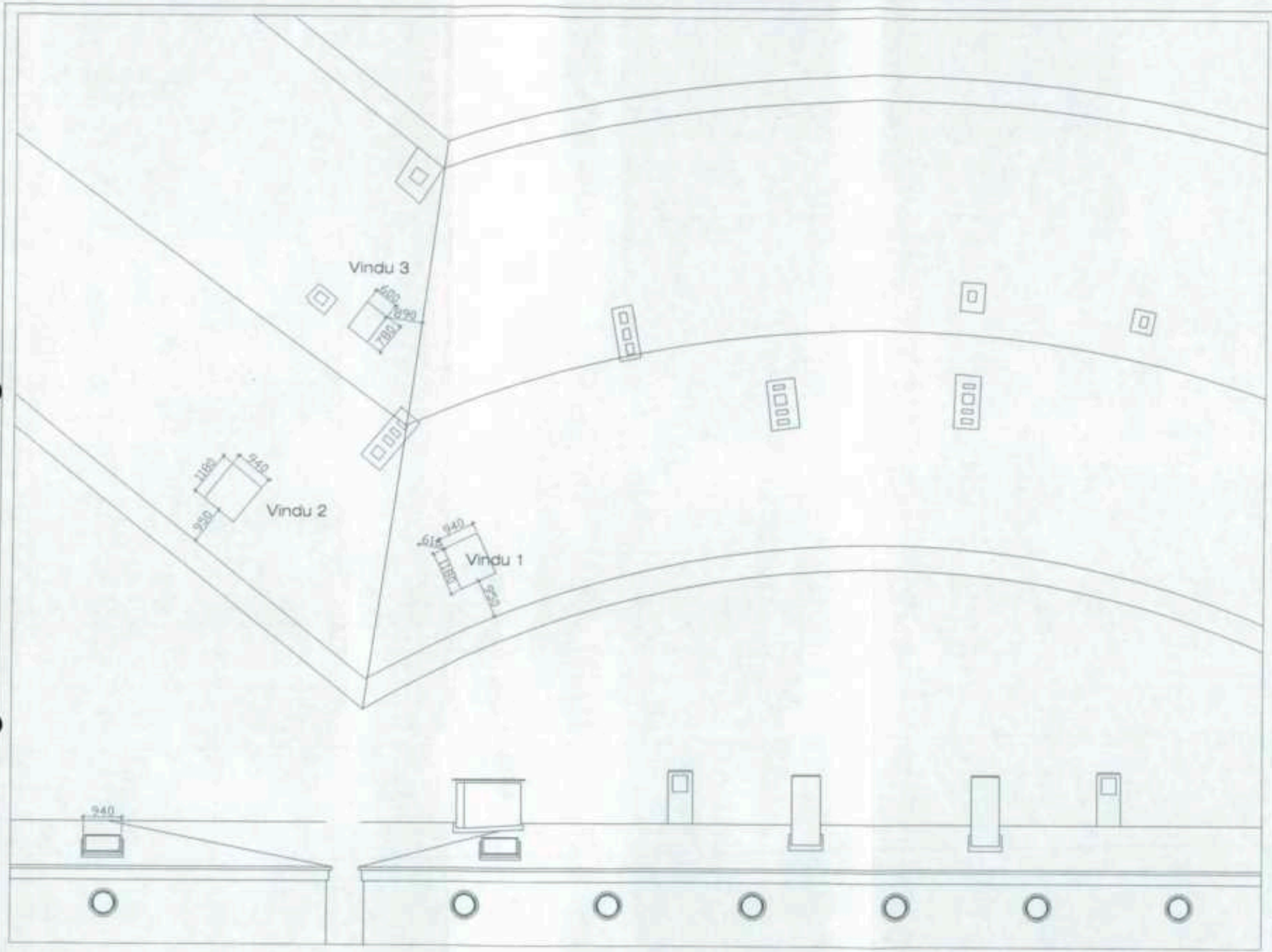
H.N.HAUGES PLASS 7

RAMMESØKNAD
NYE PLANER OG SNITT
3.etg. og loft

skala 1:100/1:20 | tegn. JPL | kontrollert
prosjekt 0210 | dato 25.04.2002
tegn.nr. A – 101 | rev. 25.11.02 B

noark arkitekter as

VEDLEGG E - 8



TAKPLAN OG OPPRISS

TEGNING NY TAKPLAN

TEGN.NR. A – 102

BYGGEPLASS: H.N.Hauges plass 7
EIENDOM: GNR. 224 BNR. 206 - 3.etg venstre
KOMMUNE: OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK: TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET
TILTAKSHAVER: ÅGE REGE
PROSJEKTERENDE: NOARK ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29 0175 OSLO
TLF. 23 29 29 90 FAX. 23 29 29 91
E-MAIL: bio@noark.no
ORG.NR. 981 609 396

RETTET	TEKST	INDEX
25.11.02	VINDU 1 FLYTTET VEKK FRA GRAD	A

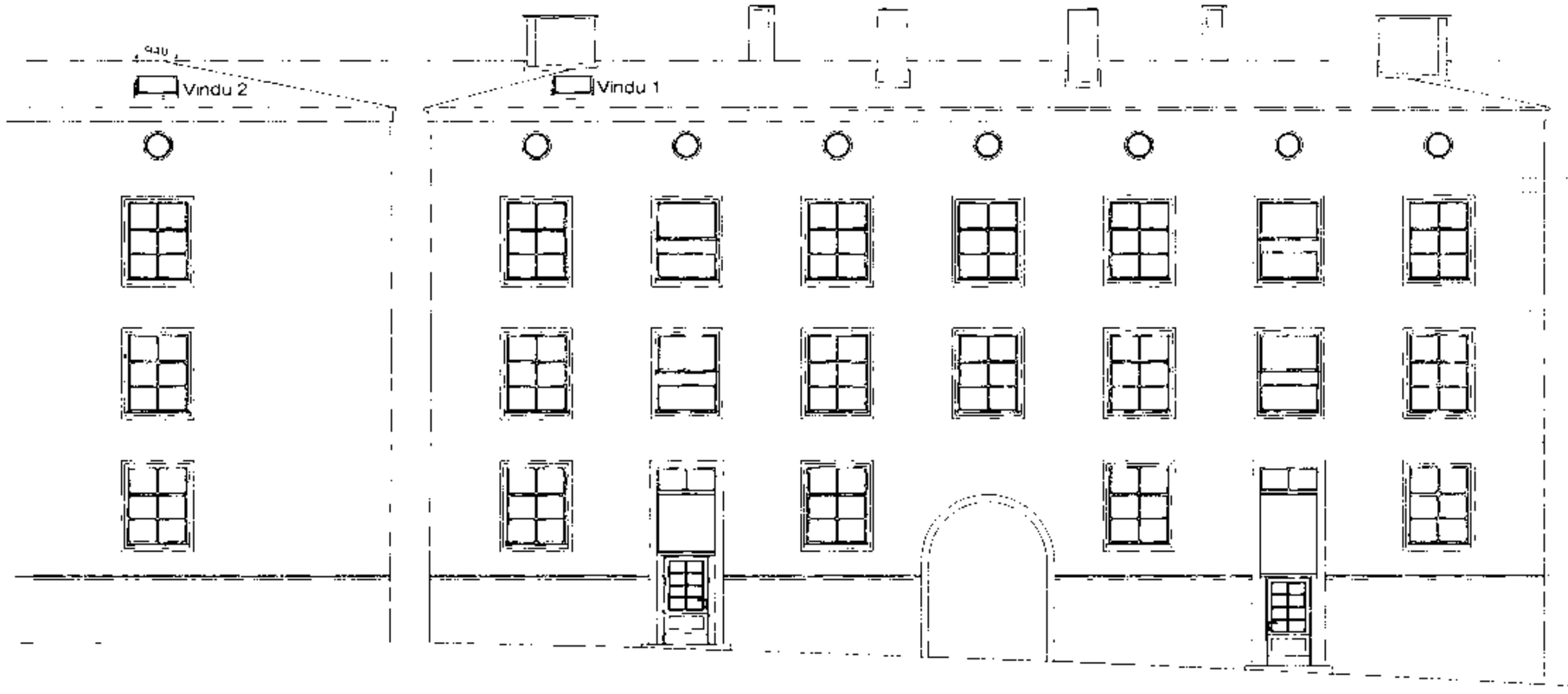
10

PROSJEKTNAVN
H.N.HAUGES PLASS 7

TEGN
RAMMESØKNAD
TEGNINGSSTYRE
NY TAKPLAN

MÅL 1:100/1:20 MÅLT: JPL KONTROLL:
PROSJ.NR. 0210 DATO 22.10.2002
TEGN.NR. A – 102 REV. 25.11.2002 A

noark arkitekter as



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 utbrettet - linjært målriktig

NY FASADE MOT GATE

A 211

BYGGEPLASS HANS NILSEN HAUGES PLASS 7
EIENDOM GNR 224 BNR 209 3 seksjoner
KOMMUNE OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET
TILTAKSHAVER ÅGE PEGG
PROSJEKTERENDE NOARK ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29 C 0178 OSLO
TLF 23 29 26 96 FAX 23 29 26 97
E-MAIL POST@NOARK.NO
ORG NR 981 509 966

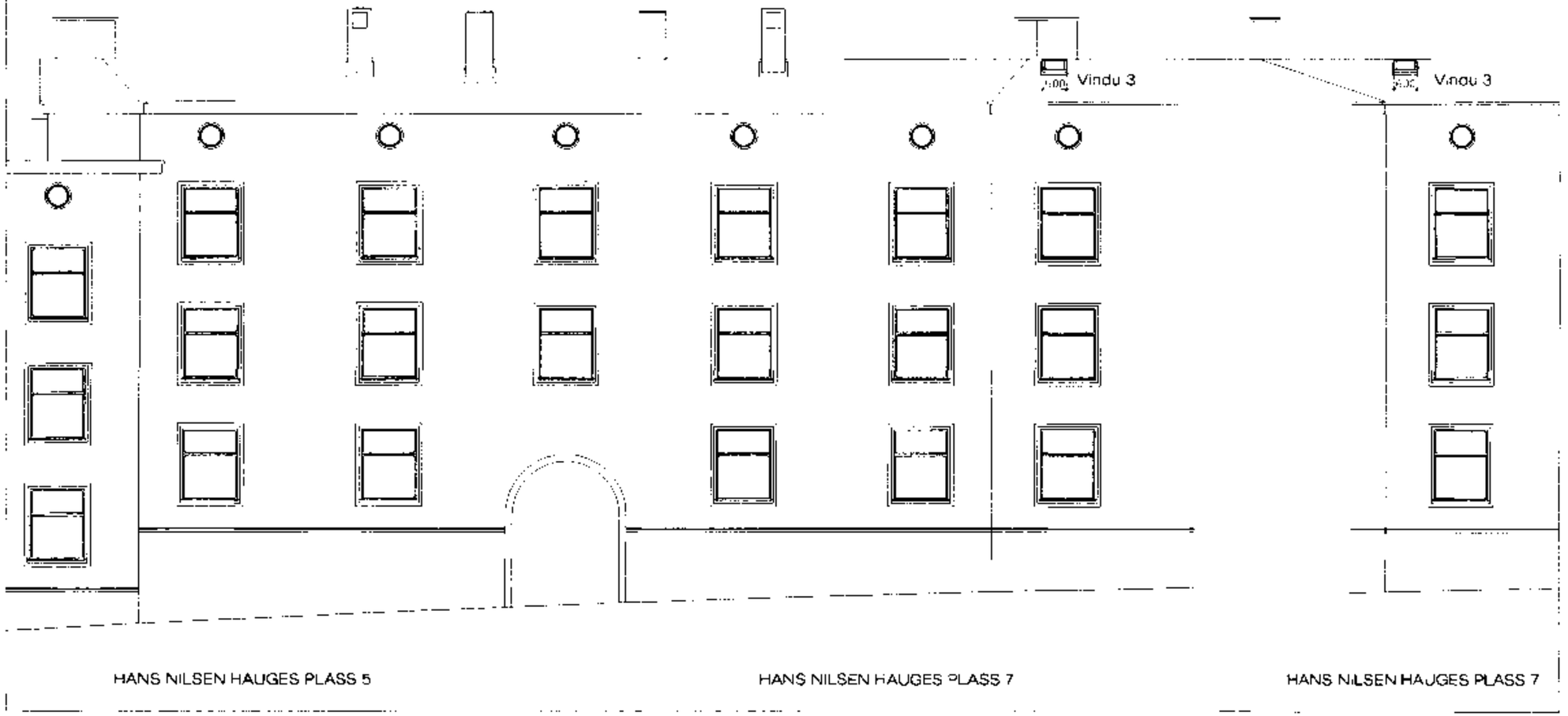
REVISJON	TEKST	INDEX
22.10.02	NY FASADETEGNING	A
25.11.02	ENDRET VINDUSPLASSERING	B

8

HANS NILSEN HAUGES PLASS 7

FASE RAMMESØKNAD
TEGNINGSTYPE NY FASADE GATE
M 1:100 TEGN JPL DATO
PROSJEKT 0210 DATO 05.05.2002
NR. A 211 REV. 25.11.02 B

noark arkitekter as



FASADE MOT GÅRDSPLASS

NB!! Fasadene er tegnet utbrettet - linjært målriktig

VEDLEGG E 7

NY FASADE MOT GÅRD

A 213

BYGGEPLASS H.N. Hauges plass 7
EIENDOM GNR. 224 BNR. 295 3 arg.seksjoner
KOMMUNE OSLO

RAMMESØKNAD

TILTAK TILLEGGSAREAL TIL BRUKSENHET
TILTAKSHAVER ÅGE REGE
PROSJEKTERENDE NOARK ARKITEKTENE AS
MARIDALSVEIEN 29 0175 OSLO
TLF. 23 29 26 96 FAX 23 29 26 91
E-MAIL: info@noark.no
ORG.NR. 981 809 395

RETTET	TEKST	INDEX
22.10.02	NY FASADETEGNING	A

6

H.N. HAUGES PLASS 7

RAMMESØKNAD

NY FASADE GÅRDSPLASS

M 1:100 FORMAT A PL

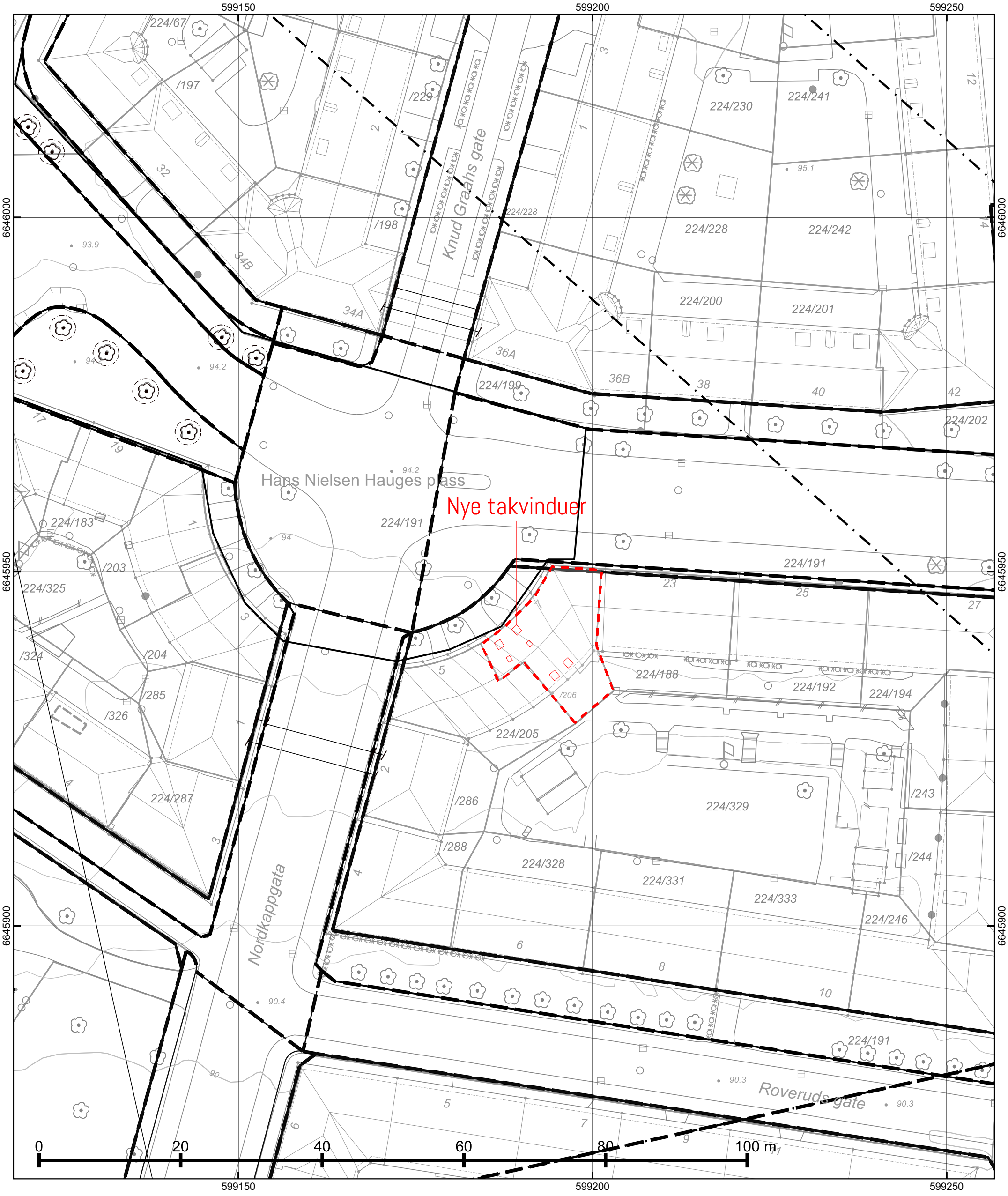
PROSJ.NR. 0210

DATO 05.05.2002

TEGN.NR. A – 213

REV. 22.10.02 A

noark arkitekter as



© 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

Adresse: HANS NIELSEN HAUGES PLASS 7

Gnr/Bnr: 224/206

Deres ref.:

Kommentar:

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

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 ~~VIL ARKIVERT~~ ~~ANBEFALER~~ 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 GODKJENTE TAKVINDUER I TILLIGGENDE TAKFLATE. VI MOTSETTER OSS HELLER IKKE ETABLERING AV GLUGGER I ØVRE DEL OG UTSKIFTNING AV LUKE.

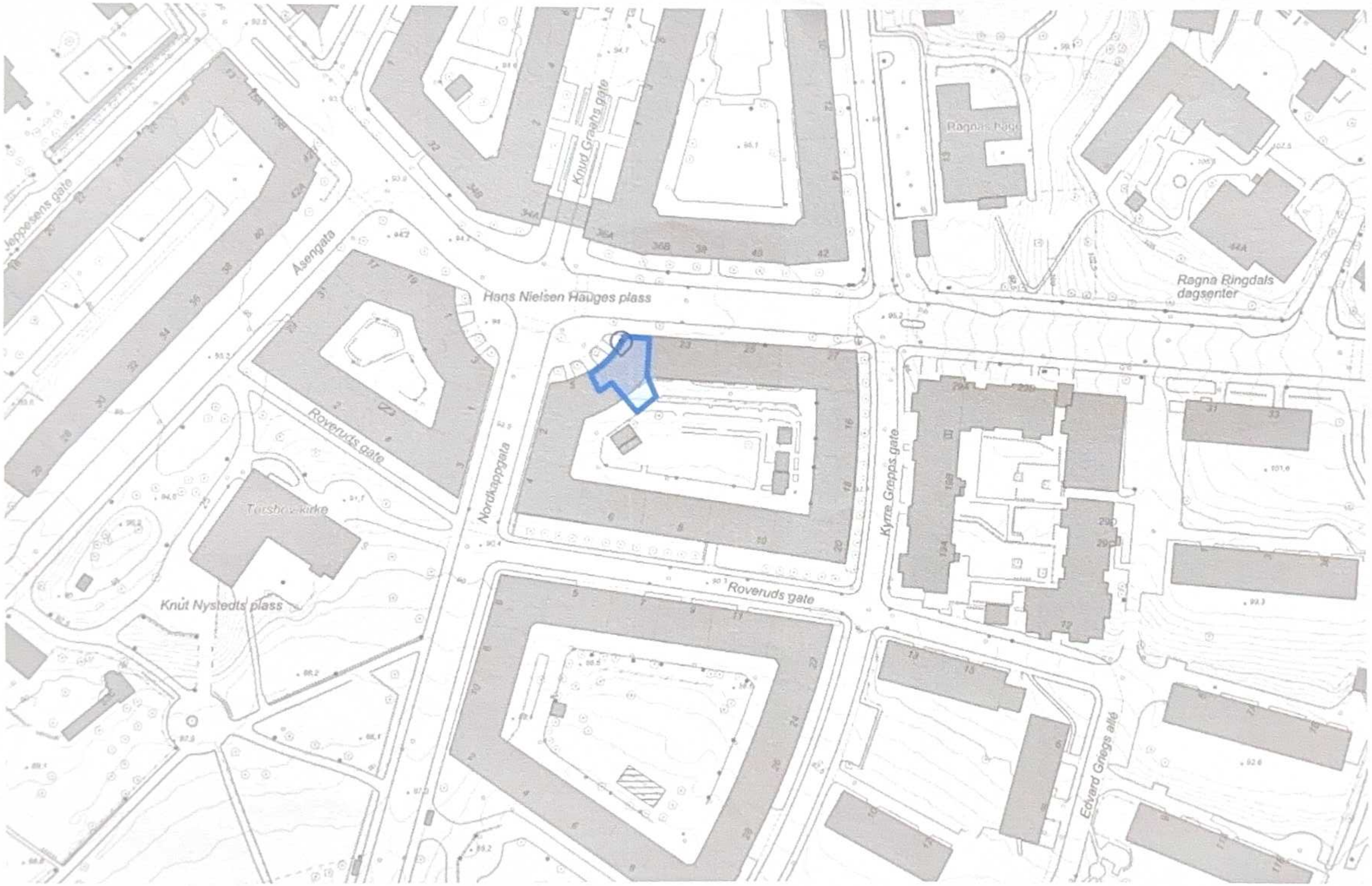
I SAMRÅD M/TORA HAN WALSENG Janiera Sanne

FRIDA + HAGBERG ARKITEKTUR AS
post@fhark.no

BYANTIKVAREN I OSLO
Fridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2024 Grünerløkka
0505 OSLO

17.06.25 JS

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 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

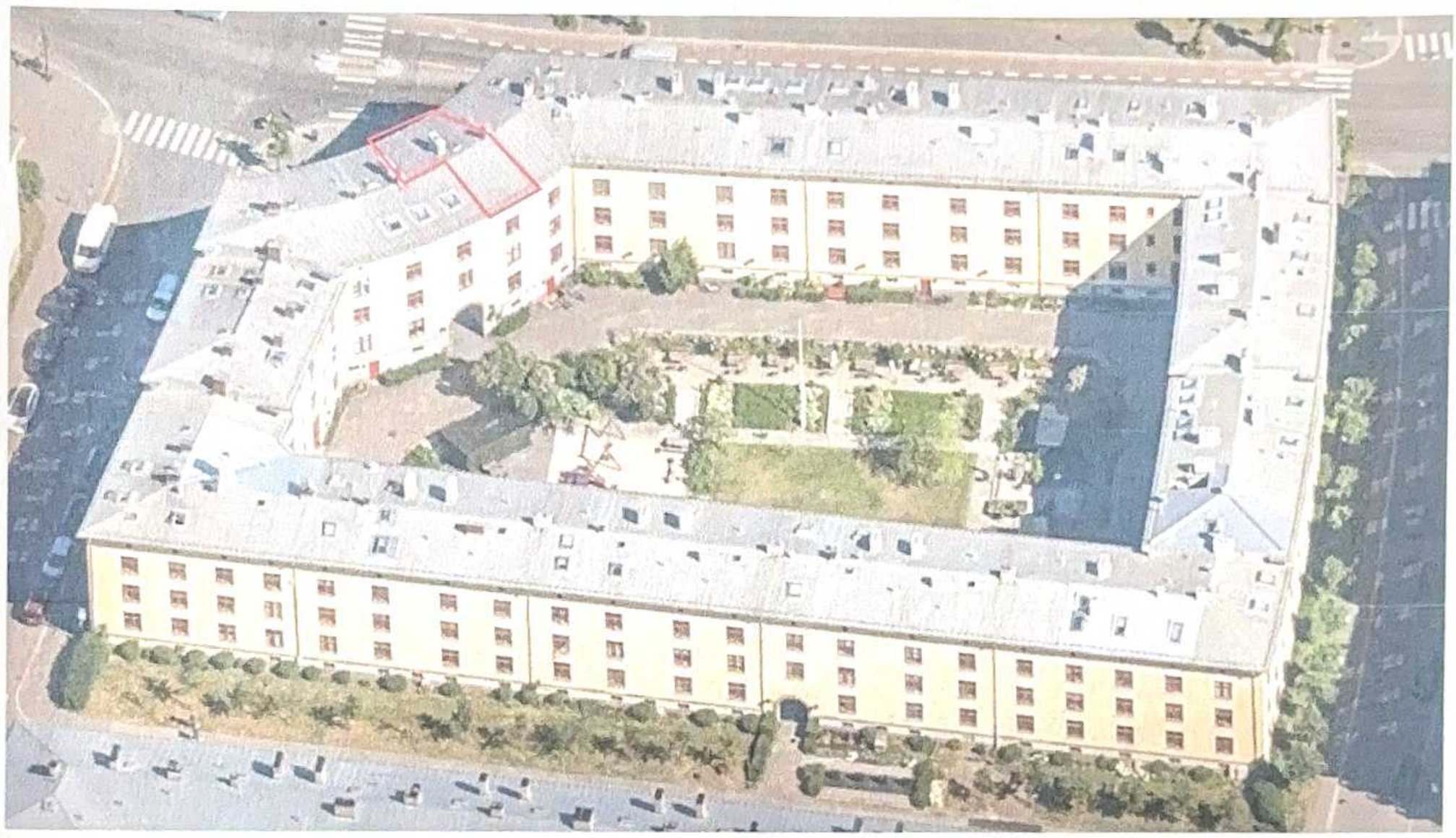
Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Situasjonsplan

Målestokk

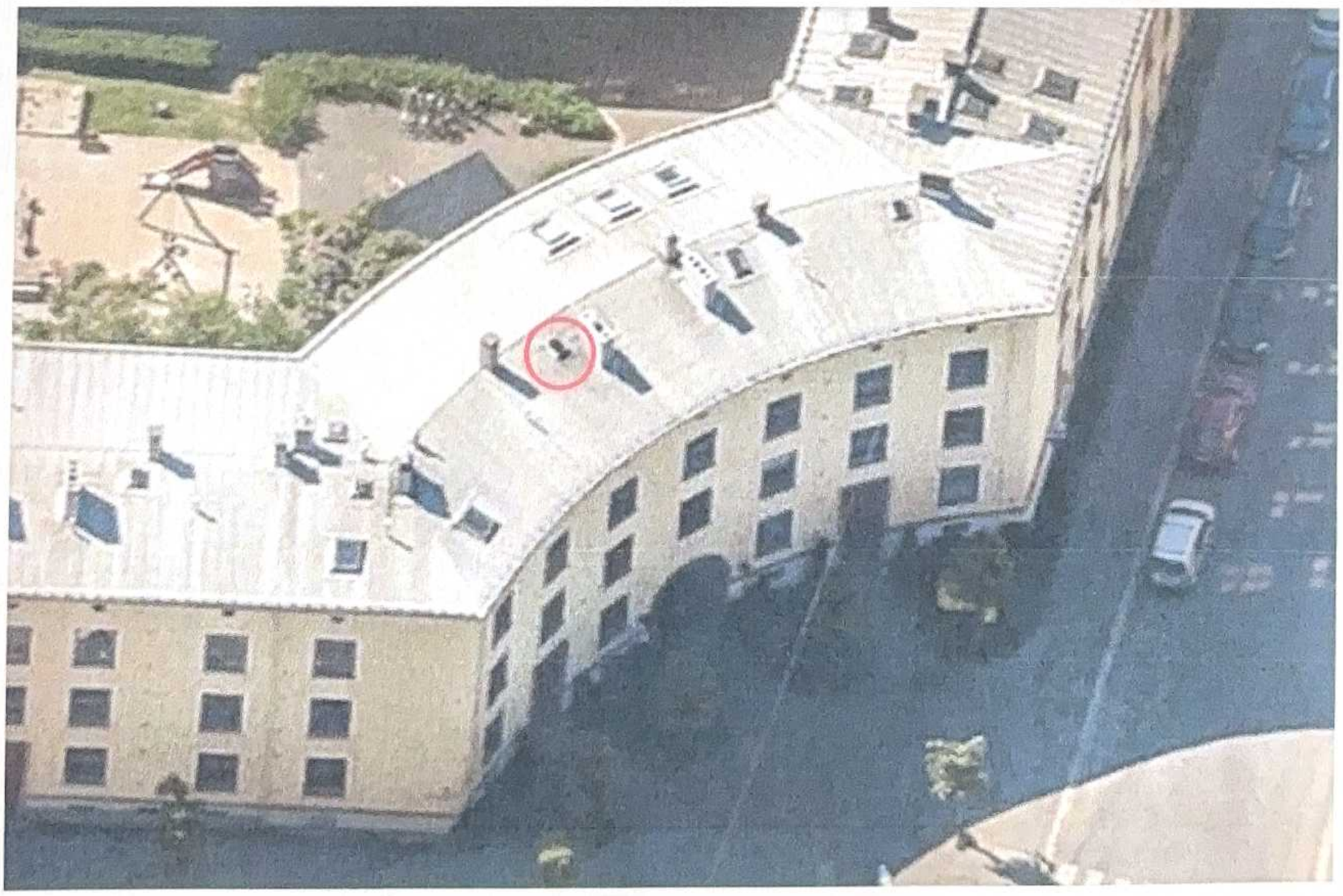
Dato
12.06.2025

17.06.25 j.s.
RIKSANTIKVAREN I OSLO
Vidalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 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 96
0656, Oslo
frida@fhark.no

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

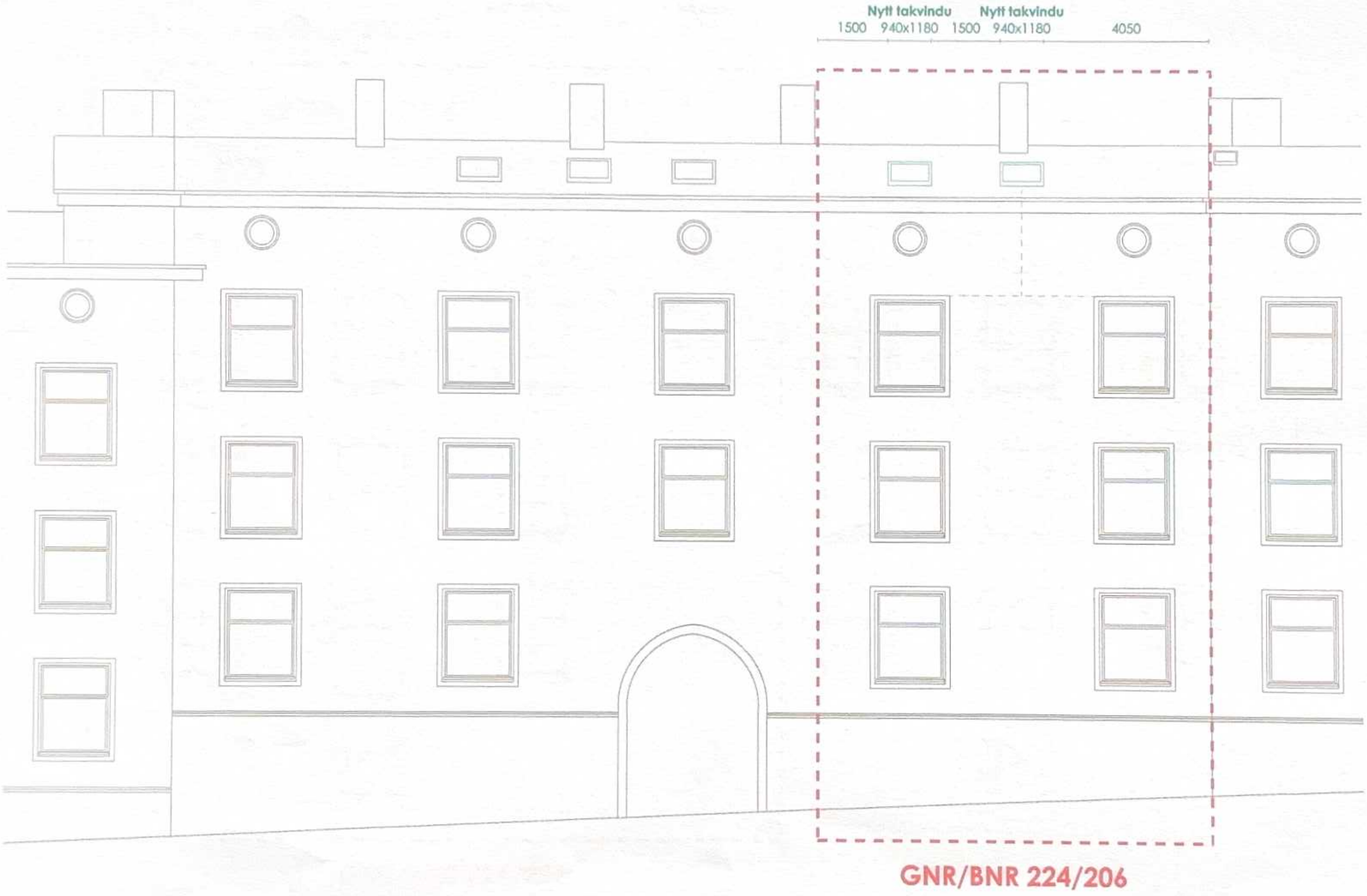
Prosjekt
Loftsutbygging
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
GNR/BNR 224/206

Tegning
Nt takplan

Målestokk

Dato
12.06.2025

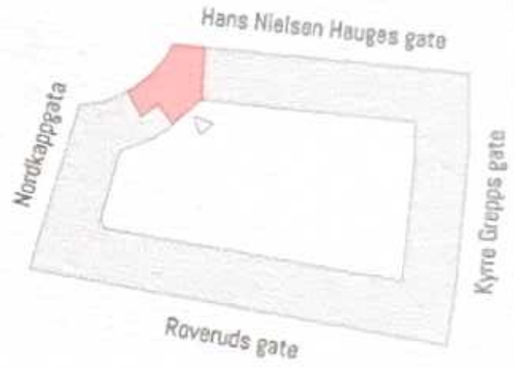
17.06.25
ANTIKVAREN I OSLO
ilsveien 3, 0178 Oslo
b 2094 Grünerløkka
0505 OSLO



NB! Fasaden er tegnet utbrettet

BYGNINGSARKIVAREN I OSLO
Fridalsveien 3, 0178 Oslo
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 224/206

Tegning
Ny fasade gårdsrom

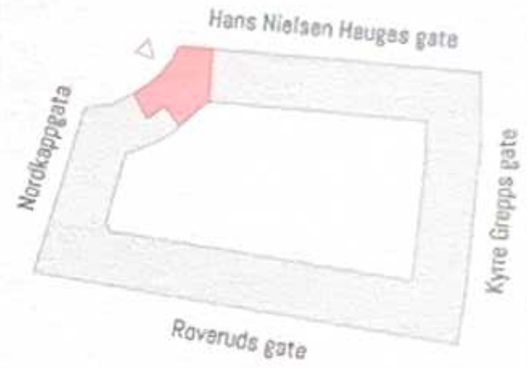
Målestokk
1:100

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

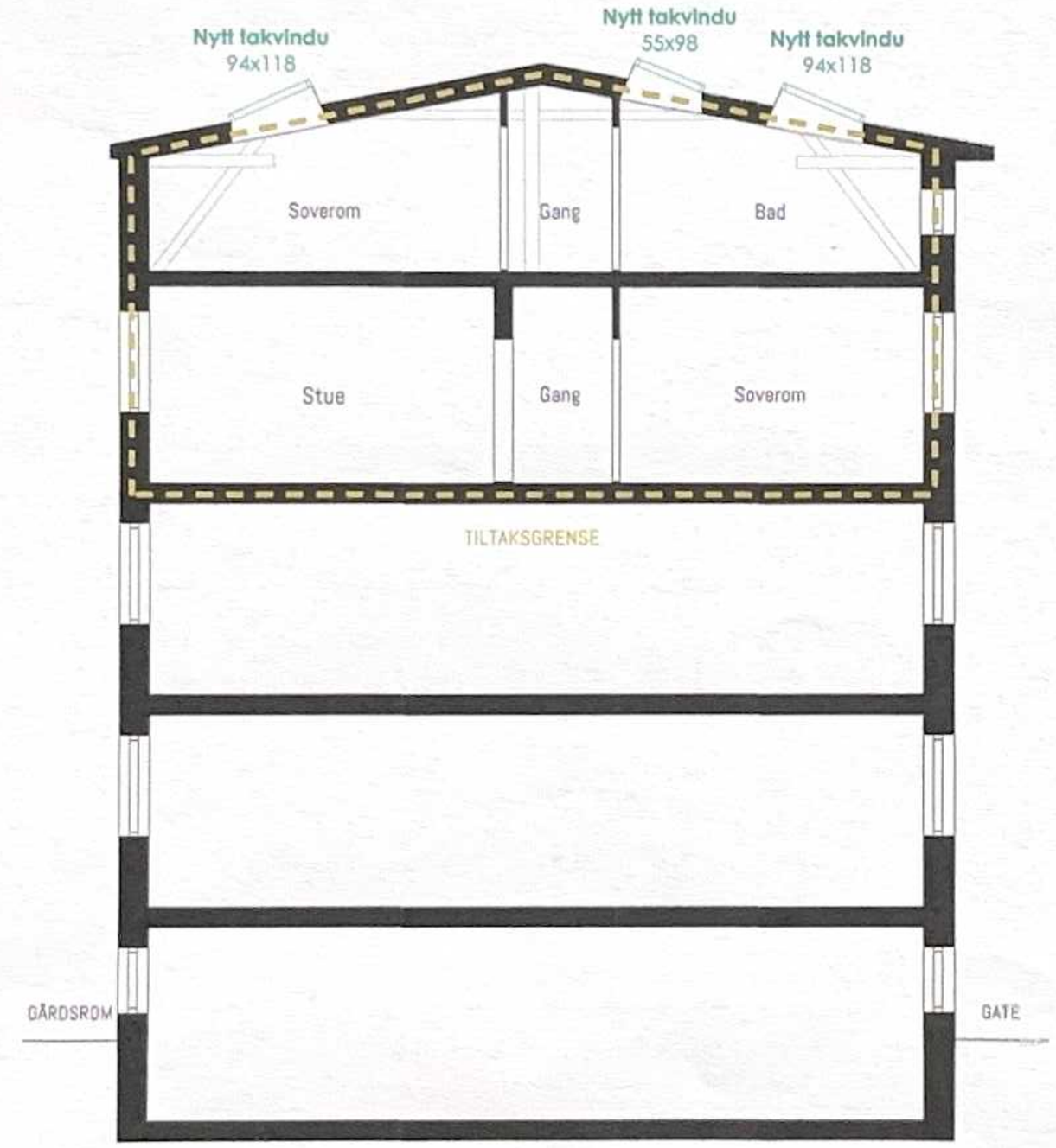
Målestokk

Dato
12.06.2025

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

Nytt snitt

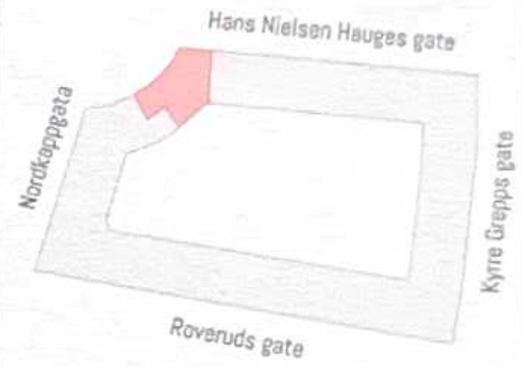
Vindu med oppløft i bakkant (20 gr.)



17.06.25 J.S.

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

Situasjon



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

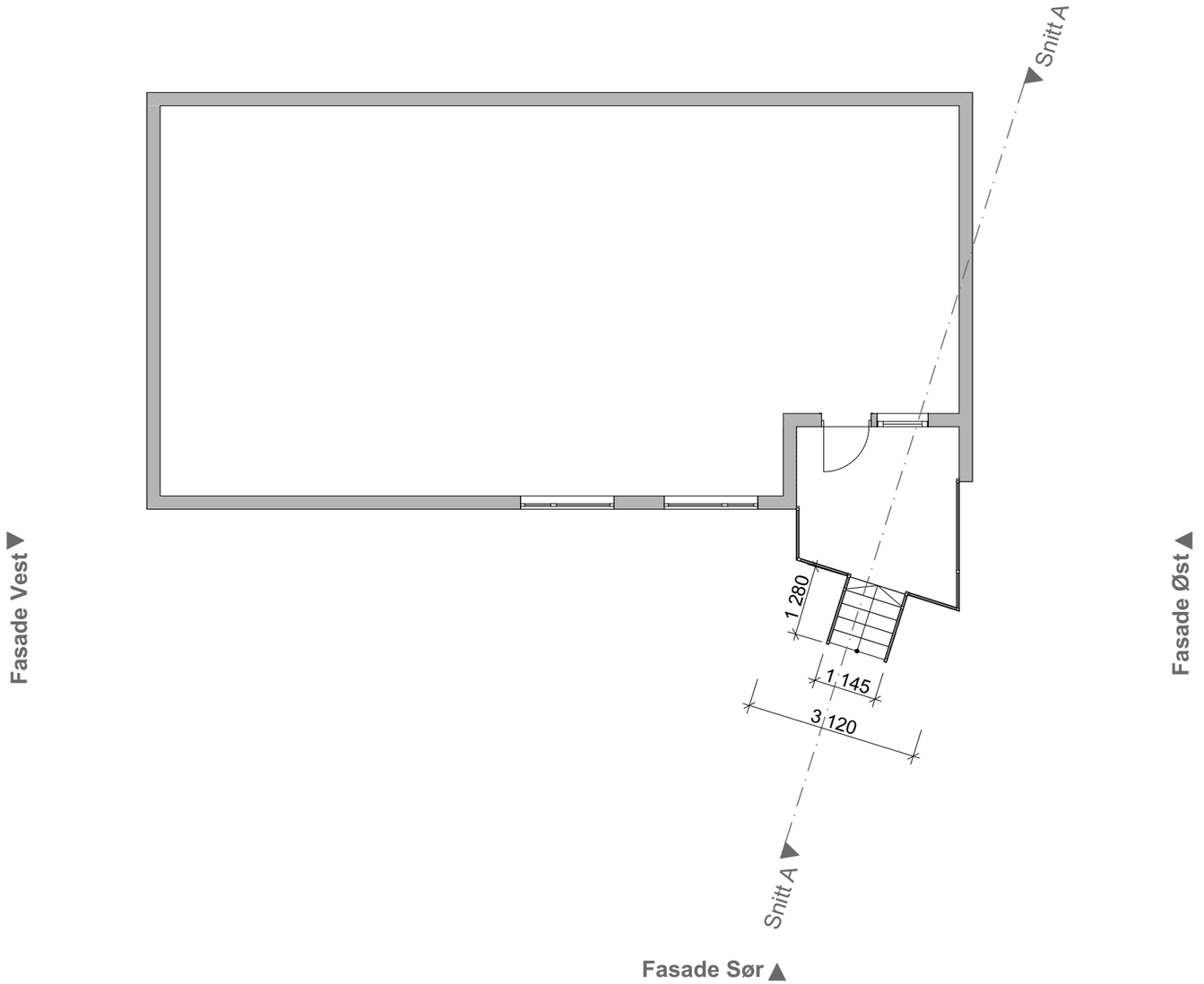
Tiltakshaver
Asbjørn Myrvold
Hans Nielsen Hauges Plass 7
0481, Oslo
asbjorn.myrvold@gmail.com

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

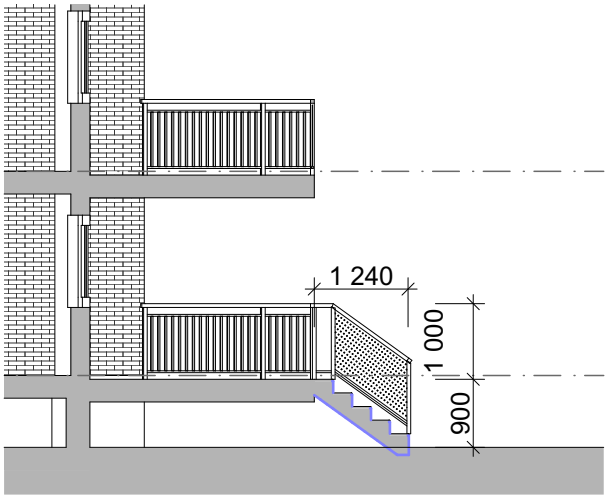
Tegning
Nytt snitt

Målestokk

Dato
12.06.2025



Prosjekt: **Trapp**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** **Tiltakerveien 28** **0000 Byen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/245**
Prosjekterende: **Statiga AS** **Gamleveien 697** **1487 Hakadal**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.02.2025**
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: **1:100** Tegningsnr..: **A20-1** / Rev.:



Snitt A 1:100

Tegning
Snitt A
Trapp
Hans Nielsen Hauges gate 29B 0481 Oslo

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
1078	**11.02.2025**	**224/245**	**1:100**	**A30-1**
Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



Fasade Vest 1:100



Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

Prosjekt: **Trapp**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** **Tiltakerveien 28** **0000 Byen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/245**
Prosjekterende: **Statiga AS** **Gamleveien 697** **1487 Hakadal**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.02.2025**
Tegning: Fasader	Målestokk: **1:100** Tegningsnr..: **A40-1** / Rev.:

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.

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 29B, 0481 OSLO

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	245	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-3970

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

Kontaktperson:	Tomas Hovde
E-post:	tomas@statiga.no
Telefon:	41669801

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	STATIGA AS
Organisasjonsnummer:	926677969
Telefon:	41669801
E-post:	tomas@statiga.no
Postadresse:	Gamleveien 697, 1487 HAKADAL

Nabovarselet er signert av

TOMAS HOVDE på vegne av STATIGA AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

15.06.2025 19:30:42 AR685995749

Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf
1078-Bygg ARK A40 Fasader.pdf
1078-Bygg ARK A20 Planer.pdf
1078-Bygg ARK A30 Snitt.pdf
Redegjørelse- Hans Nielsens Hauges gate 29B.pdf
1078-Bygg ARK A40 Fasader.pdf

Vedlegg Q-1

Statiga AS
Gamleveien 697
1487 Hakadal

27.05.2025

Byggesaksavdelingen
Oslo Kommune

Hans Nielsen Hauges gate 29B – G.nr 224 B.nr 245 - §20-3 – Søknad om mindre fasadeforandring – oppsetting av frittstående trapp til balkong i lav 1etg.

224/245

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan S – 3970

Trapp fra terrenget og opp til balkong i lav første etg.

Tiltaket det søkes godkjenning for, er en frittstående trapp fra eksisterende terreng og opp til balkong i første etg. Det blir ikke behov for å forandre på eksisterende terreng og trapp vil ikke bli koblet i eksisterende bærestruktur på balkongen eller fasade på huskropp.
Trapp vil få likt uttrykk som eksisterende rekkverk på balkong.

Redegjørelse.
Tiltaket vil passe godt inn i nærmiljøet som vil fremstå som moderne.
Leiligheten som det søkes om trapp til, vil få en letter tilkomst til bakgården og dermed få en høyere bruksverdi av balkongen.
Tiltaket vil ikke gi økt innsyn til andre beboere i sameiet og vil ikke være synlig fra andre steder enn i bakgården.

Samtykke fra borettslaget.
Det er søkt om og godkjent i styret for oppsetting av trapp.
Vedlagt søknaden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo komm

Oslo

Dato: 13.06.2025
Tegnet av: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Hjelpereferanser
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 329333/ 86514066

Adresse: ROVERUDS GATE 12

Deres ref.:

Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 73 i BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B, Organisasjonsnummer 850200122

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.10.2025 kl. 08.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.10.2025 kl. 08.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1361001-1/200 24.04.2024 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 813 829
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BIRCH-JENSEN ANDERS CHRISTOFFER
FØDT: 05.02.1991 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1565474-1/200 14.06.2024 09:24 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 4 600 000
PANTHAVER : OSLOFJORD SPAREBANK
ORG.NR: 985 750 378
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159125-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 224, Bruksnummer 234 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.10.2025 kl. 08.37
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.10.2025 kl. 08.35

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1908/900079-1/105 14.07.1908 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Rettighetshavere til festerett

1956/405908-20/105 12.04.1956 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II B
ORG.NR: 850 200 122

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1925/900907-1/105 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1925/900907-1/105 05.12.1925 **URÅDIGHET**
BEGRENSING I RÅDERETT
Begrensing i råderett vedr. salg til private før Oslo vann-
og kloakkvesen har tgl nødv. erk. om vann/kloakk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1925/993718-1/105 05.12.1925 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1956/405908-38/105 12.04.1956 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:

1956/405908-38/105 12.04.1956 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,178
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

2012/532347-1/200 02.07.2012 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1924/900324-2/105 27.03.1924 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 224
BNR: 201

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
KNUD GRAAHS GATE 7

Dato: 09.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520688
8802780

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 234

Vi viser til bestilling av 20251009 for KNUD GRAAHS GATE 7.

GNR. 224 BNR. 234

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1924.

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

572 m²

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

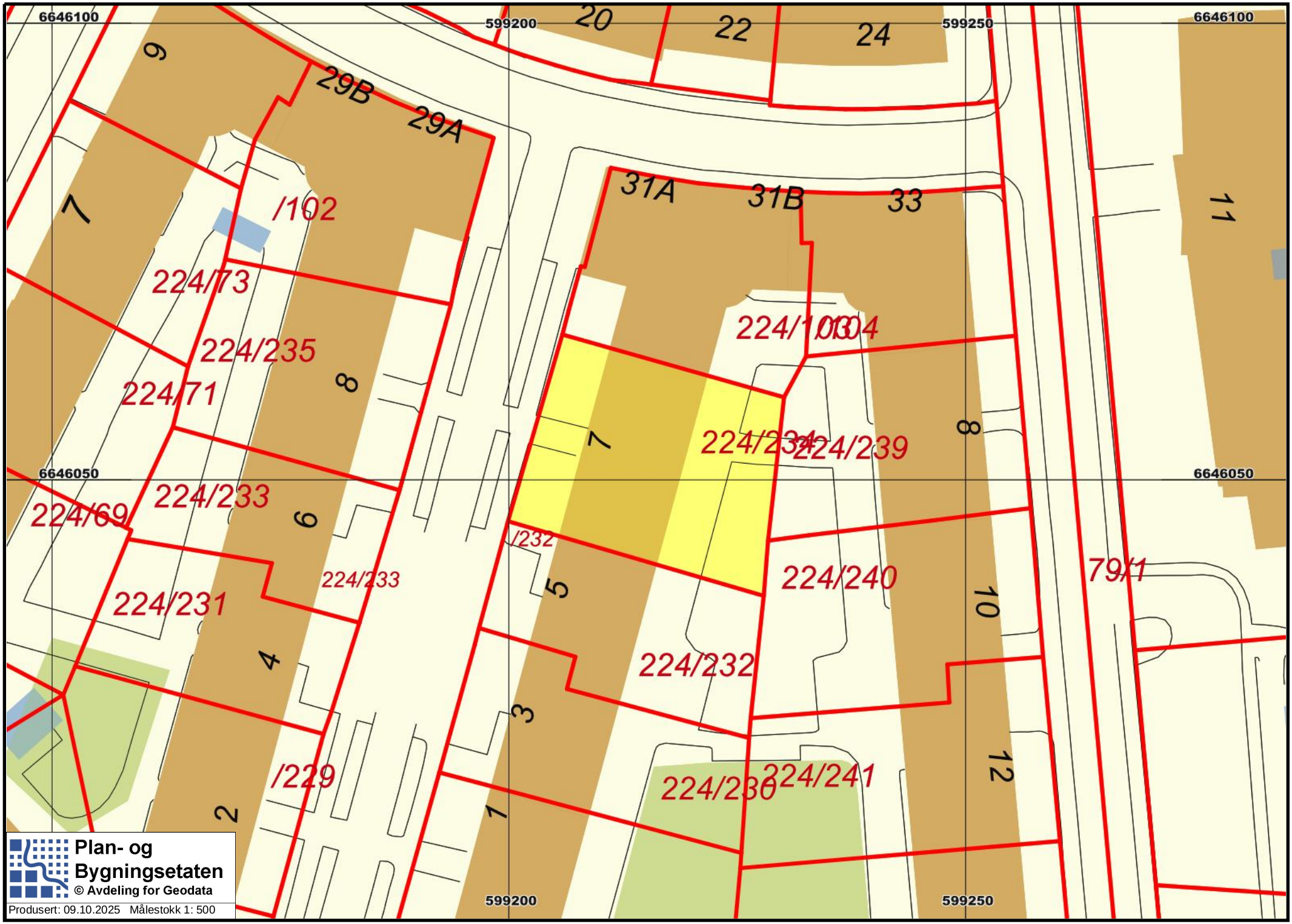
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 09.10.2025 Målestokk 1: 500

599100 599200 599300

6646200 6646100 6646000 6645900



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 148397/ 86520688
Adresse: Knud Graahs gate 7
Gnr/Bnr: 224/234
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

599100 599200 599300

6646200 6646100 6646000 6645900

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937

Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Byggeområde for
Offentlig/almennyttig formål
(Barnehage)
Vedt. 15.7.96 (S-2255)

Tomt for bygning med
almennyttig formål
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

almennyttig formål (barnehage
2. Fellesområde
annet fellesareal (ballplass)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Byggegrense

Byggeområde
for bolig/forretning
Maks T-BRA=9800m2
S-3970, 9.4.2003
Se reg.best.

Spesialområde
for teleteknisk
anlegg/byggeomr.
for kontor
Maks T-BRA=2000m2
S-3970, 9.4.2003
Se reg.best.

Nordre Aasen bo- og habiliteringssenter

Hans Nielsen Hauges plass

Torshovkirke

Kollektivfelt S-4537

Fortau S-4537, 13.10.10

Fortau S-4537, 13.10.2011

Boligbebyggelse S-4537, 13-10-19

Fortau

S-178GO, 6.11.42 Ø.B.IV

S-2255, 28.7.77

S-2255

Kjøre adkomst

Gang adkomst

Byggegrense

Portrom

R=10

H740_1
S-5142, 4.3.22

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: 148397/ 86520688
Adresse: Knud Graahs gate 7
Gnr/Bnr: 224/234
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 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
- 643 - Televerkanlegg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

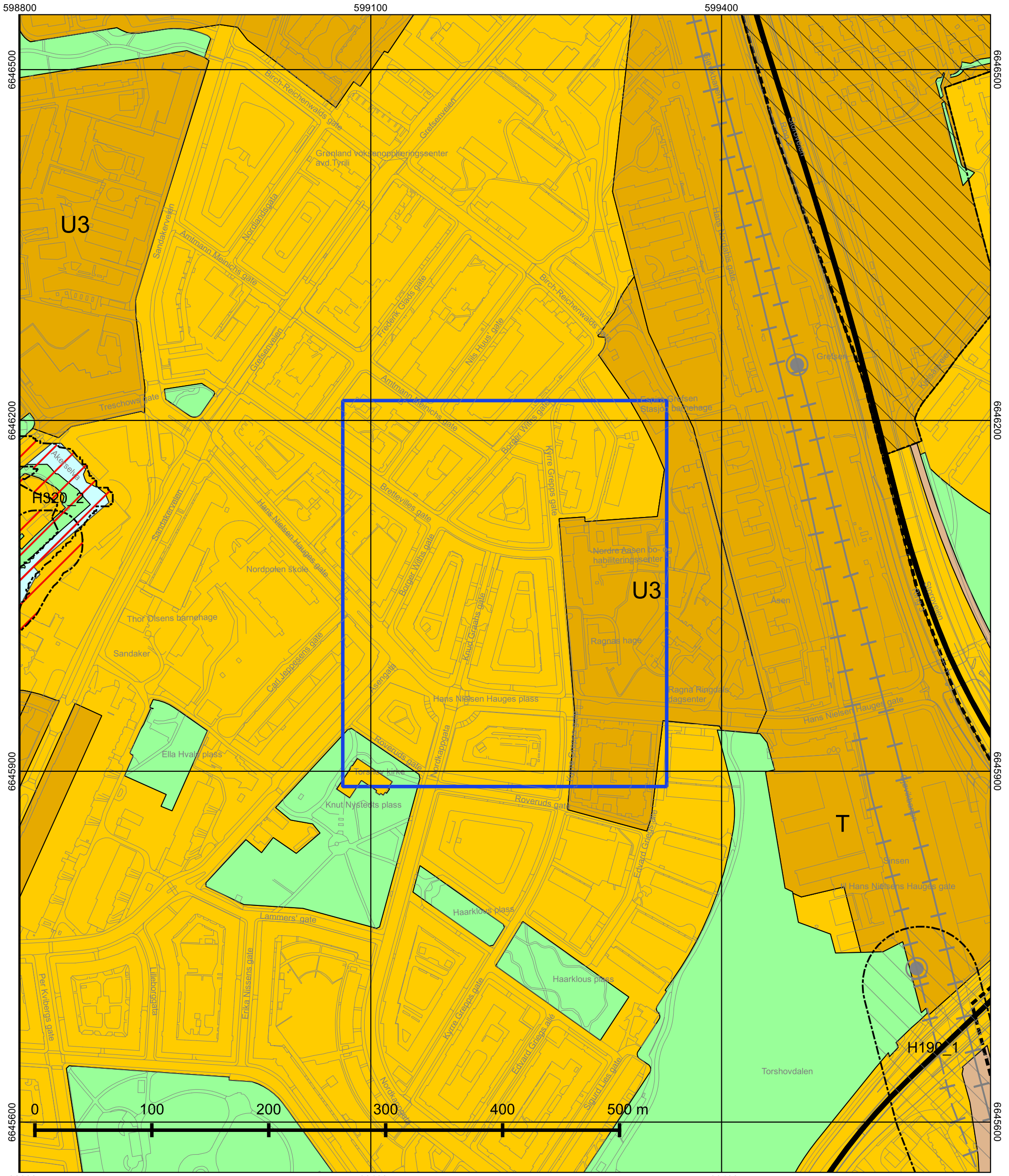
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148397/86520688
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Skatteetaten

Dato
10.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 850 200 122 Andelsnr 73

Eiendommens adresse:

Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 415 318
Som sekundærbolig:	kr 5 661 271

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Consars Enterpriser AS v/ Unni Ekbråten
Postboks 53
1375 BILLINGSTAD

Dato: 14 SEPT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200500248-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KNUD GRAAHS GATE 7	Eiendom:	224/234/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Johan Bråthen	Adresse:	Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO
Søker:	Consars Enterpriser AS v/ Unni Ekbråten	Adresse:	Postboks 53, 1375 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - KNUD GRAAHS GATE 7

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.

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
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Øyvind Johan Bråthen, Knud Graahs gate 7, 0481, OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TELEMARK RØR AS
Farseggen 77
2015 LEIRSUND

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.09.2021
Espen Evensen	202103601 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	KNUD GRAAHS GATE 7	Eiendom:	224/234
Tiltakshaver:	Trine Vilde Haarsaker	Søker:	TELEMARK RØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Knud Graahs gate 7 - H0102

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av sluk i bad, mottatt 06.09.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103601			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - oversikt av sluk plassering			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Trine Vilde Haarsaker, Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLO PROSJEKT AS
Seiersten Sentrum
1443 DRØBAK

Dato: 25.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201700261-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KNUD GRAAHS GATE 7	Eiendom:	224/234/0/0
Tiltakshaver:	Jørgen Adam Holen	Adresse:	Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO
Søker:	FOLLO PROSJEKT AS	Adresse:	Seiersten Sentrum, 1443 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Knud Graahs gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 24.01.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700261			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan loft og plan loft			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Jørgen Adam Holen, Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO, jorgenah@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MNAL GUNNAR F ANDERSEN
Løkendalsvegen 257
2360 RUDSHØGDA

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201306567-35
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Hofsvang

Dato: 12.01.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	KNUD GRAAHS GATE 7	Eiendom:	224/234/0/0
Tiltakshaver:	Ida Brenna	Adresse:	Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO
Søker:	ARKITEKT MNAL GUNNAR F ANDERSEN	Adresse:	Løkendalsvegen 257, 2360 RUDSHØGDA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - KNUD GRAAHS GATE 7

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.10.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306567			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart			1/16
Plan kjeller	01	18.04.2013	1/22
Snitt A-A	07	03.05.2013	1/24
Plan 3. etasje og loft	14U	30.05.2013	30/6
Fasade mot gård	32	07.11.2014	31/5
Fasade	33	11.11.2014	32/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2015 av:

Espen Hofsvang - ***Saksbehandler***
Per-Arne Horne - ***enhetsleder***

Kopi til:
Ida Brenna, Knud Graahs gate 7, 0481 OSLO, brenna_ida@hotmail.com

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	224/234 Knud Graahsgate 7	Journalnr. 88/5169
Arbeidets og bygningens art	Innredning bad i 2. etasje -Boligblokk	Innlevert 9.11.88
Byggherre	Hilde Hambro, Knud Graahsgt. 7, 0481 Oslo 4	
Anmelder	Tømmermester Kenneth Johnsen, Prost Hallings vei 18, 0666 O-6	

FM/RF

Oslo, den 11. januar 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Bad/WC skal ha forskriftsmessige ventilasjon.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

F. Ventilasjonsanlegget være godkjent. utgår 25/4-89 LT

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Knud Graahsgate 7	Gnr.224, bnr.234	88/5169

Byggherre

Hilde Hambro
Knud Graahs gate 7

0481 OSLO 4

KS/bs

Dato 29.5.89.

Ansvarshavende

Tømmerm. Kenneth Johnsen
Prost Hallingsvei 18

0666 OSLO 6

Mottatt GAB F 1/6-89

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Tor H.Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

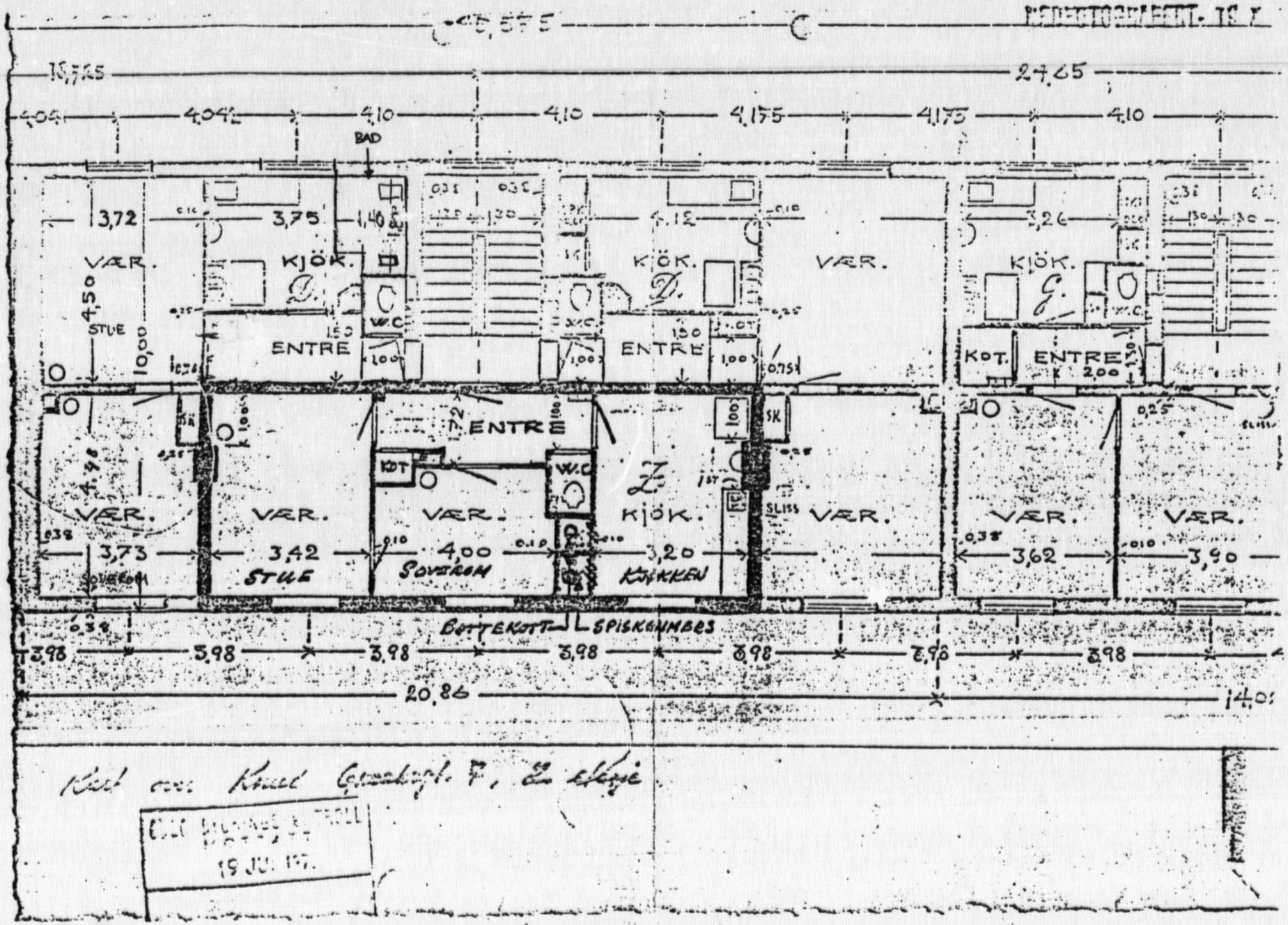
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	224/0234 Knud Graahsgate 7	Journalnr.	88/5169-M
Arbeidets og bygningens art	Innredning bad - Boligblokk i 2. etg.	Innlevert	09.11.88
Byggherre	Hilde Hambro,Knud Graahs gate 7,0481 OSLO 4		
Anmelder	Tømmermester Kenneth Johnsen,Prost Hallings vei 18,0666 OSLO 6		

1	9/88	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									

SEND BYGGETILLATELSE 26/4-89 Fly. 27. 4. 89 Up

Meld OK F 6-89 Ek

Skj. B-15 Andvord



Gårds nr. 224. Bruks nr. 234
Knud Graahsgt 7.
4/11-88 Hilde Hambro 155975
1:100 . 2. ETG.

3) Lysaapninger mellem W.C og trapperum eller gang som forbinder trapperum med det fri dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.

4) For manglende brandvægger over tak underpusses taket paa begge sider av brandvæggene i mindst 1 m. utstrækning med rabitz, og taktækningen over brandvæggene lægges i cementmørtel direkte paa disse.

5) Redningstaug anbringes efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Kristiania Brandvæsen den 27. mai 1924.

13

G. Brandt Olsen.

Tilbakesendes Hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales som innstillet.

KRISTIANIA brandstyre den 3. juni 1924.

Robert Jacobsen

99/1924

Fasadeforandr.

Nr. 22

11-6-24.

Bygn. kom. har i sitt igaar behandlet:

Bygn. kom. finder at enkelte partier av fasaderne maa omarbeides idet man særlig vil peke paa at de store balkonader for enden av gaardspartiet synes at skyte skjævt over veiskillet. Ogsaa enkelte av de trange gjenstaaende gaardsbalkonene er mindre heldig utformet.

Videre bemerkes:

I. Reg. vasmeds protokoll.
II. Kundtekstkom.s behandling.
III. Vand- og kloakvæsenets protokoll. av 16/5 d.a.
IV. Brandchefens betænkn.
V. Bygn. inspektørens indstilling.

Indkl. 13/6-24
BC 7-8 beregning

Kria. 12/6 24.

H. J. Sparre.

v. Bettum

8

Til bl. 7-8, fundamentplan, intet at bemærke.

Paris. 17/6 24

H. J. Sparre.

meddelt 16/6 24.

Bl. 18

Bl 22-23 Tyk mur

H. Pettersson

Ø Sal. Bl. 22/23 intet herfra at bemærke

Kr.a 30/7 24. H Diesen.

99/1924

Intet at bemærke.

30/7. 23

H. J. Sparre.

99/1924

Bl 24-26 beregn

Til bl. 24-26, beregn. der tales aven gjennemkjørsel, intet væsentlig at bemærke.

meddelt 2/8 24

Paris. 6/8 24.

H. Pettersson

Bl 27-30 Beregning

Intet.

Til bl. 27-30, beregn. av fundamentdragere, intet væsentlig at bemærke, naar jernene i overkant dragen over pilarerne føres godt forbi hinanden.

meddelt 15/9 24

Paris. 13/9 24.

H. J. Sparre. H. Pettersson

BYGNINGSCHEFEN
99
1924
KRISTIANIA

9

Expeditions-Dokument 3

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 1-3-5-7 Ullevål Gaardsgate (Nr. 1. 3. 5. 7 Nr. II)

Indleveret ..... Attesteret .....

BC 31-33 kgl. ande.

Overmaaler Hr. Opmåling[s]chefen med forespørgsel om kartforretningerne nu er tinglyst.
De formodne Underskrifter er utilstrækkelige.
Kr.a 24/10 24. G. Bugge.

OPMAALING OG REGULERINGSCHEFEN
1915
24
KRISTIANIA

Tilbagesendes Hr. bygningsinspektøren.
Kartforretningerne er tinglyst.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 25/10 1924

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.