

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lusetjernveien 95, 1253 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 111

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1644

Referansenummer: LK2809

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i Nordre Åsgården borettslag over 2 plan uten kjeller. Rekkehuset er jevnlig vedlikeholdt og det er nye korkvinylgulv med oppretting og malte vegger og himlinger i 2.etg, nytt bad fra 2021 i 1.etg og nytt kjøkken fra 2021 i 2.etg. Oppgraderte tekniske anlegg og ny utvidet balkong fra 2022. Terrasser på begge sider av rekkehuset. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Takene ble renoveret i 2018 i følge eier.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i hvitlakkert stål, beslag over og under vinduer er hvite. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

Liggende vestlandskledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer.

Bod i sammenheng med nabo. Betonggulv og trekonstruksjoner, labankdør, vindskier i tre og teknet med takstein. Hvite renner og nedløp.

Uisolert bod med innlagt lys og strøm.

Sperredek understøttet i mønet med mønebjelke. Hele konstruksjonen er gjenbygget, det er mønt himling i 2.etg.

Trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Fastkarm enkelte steder i sammenheng med åpningsvindu. Stort fastkarmvindu i stue har trelags glass.

Vinduer i 2.etg mot øst har utvendige elektriske screens med fjernkontroll.

Malt inngangsdør til rekkehuset med profilert ii- og utside og halvbuet vindu i øvre del..

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkong i 1.etg, areal 21 m2 og vender mot sørvest. Gulv av terrassebord, trekonstruksjon med plater på undersiden som renner i takrenne og ned til bakken. Skillevegger av tre mot naboer. Rekkverk i tre med høyde 0,93 m, avstand mellom liggende bord er 20 mm, åpning øverst er 200 mm. Stikkontakt på veggen og elektrisk markise med fjernkontroll.

Utført av Viken byggruppen AS.

Terrasse i tre på mark, terrassebord som gulv, areal 25 m2 og vender mot øst. Blomsterkasser langs ytterkanten som skille mot terreng, felles trapp med nabo ned mot terreng på nedsiden. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Uteplass på nedsiden er på fellesareal og disponeres av denne andelen i følge eier.

Terrasse bygget i tre, terrassebord på gulvet, tre nivåer og areal totalt for alle nivåene er 31 m2 og er vendt mot sørvest.

Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Rekkverk på del av terrassen, sidevegger i tre mot naboer, lys på vegg.

Utvendig bod i eget hus.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.etg:

Gulv med parkett og fliser

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong. Høyde i soverom er 2,39 m.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Eier har utført malerarbeid i 2026: Trappen er malt, malt gulv, vegger og lister på soverommet som har utgang til terrasse på baksiden, malt brystningspanel, lister og flekkmalt dører i gangen nede.

Overflater i 2.etg:

Gulv med korkvinyl, eier har avrettet gulvene ved oppussing.

Vegger av malte plater, helparklet.

Himlinger med malte plater, høyde i spissen er 2,60 m og 2,0 m ved yttervegger.

Godt vedlikeholdte overflater som ble oppusset i 2021.

Eier har utført malerarbeid i 2026: Malt lister og flekkmalt ulike steder i 2. etasje.

Gulv på grunn av betong i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 8 mm i gangen og 9 mm i soverommet.

Etasjeskille i tre med laminatgulv. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 18mm og i soverom er det 8 mm.

Malte vanger og trinn i lakkert furu. Returgelender med høyde 88 cm, stående bord med avstand 11 cm.

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppusset av fagfolk i 2021, eier har dokumentasjon.

Arbeidet er utført av Viken Byggruppen AS.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser, det er brukt.

Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 16 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er verifisert på bilder av membran at den er trukket opp under terskel. Nedsenk i dusjonen. De er registrert bom under deler av store 60x60 gulvfliser.

Det er benyttet smøremembran Ardex S1-K med dokumentert utførelse med bildedokumentasjon, det er foretatt vanntest. Ny slukrenne i dusjen.

Badet har rund servant på benkeplate av stein med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin under benk og stikkontakt på vegg over benkeplaten.

Mekanisk ventilasjon med avsug fra vifte på loftet.

Beskrivelse av eiendommen

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, sort laminat benkeplate med integrert kum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, micro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, lys under overskap.

Gulv av korkvinyl, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, avsug i koketopp. Kullfilter ventilator. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valt av den grunn at dette er eneste løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nytt røranlegg for vann med rør i rør plastledninger, koblingsskap i badet med stoppekraner for kaldt- og varmtvann.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Mekanisk ventilasjon som er plassert på yttertak, vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventil i våtrom og kjøkken.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er elektrisk oppvarming i det minste soverommet nede med panelovn.

Sikringsskapet er plassert i gangen, det er sikringsautomater med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner i et soverom. Varmekabel på badet. Det er downlights i del av stue, gang og badet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Bygningen har ikke kjeller, det er gulv på grunnen. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Huset har ringmur i betong og gulv på grunn, ingen nedfylt underetasje.

Opparbeidede ute-arealer felles for boligsameiet. Vedlikehold er sameiets ansvar. Beplantning, busker, trær, asfalterte innvendige veier og gressplener på fellesareal.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pent opparbeidet tomt på begge sider av rekkehuset, med beplantning, busker, uteplasser og steinbelagt område rundt uteboden.

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

[Gå til side](#)

Radonmålinger ble utført i regi av borettslaget i 2023, måleverdier under tiltaksgrensen ifølge egenerklæringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

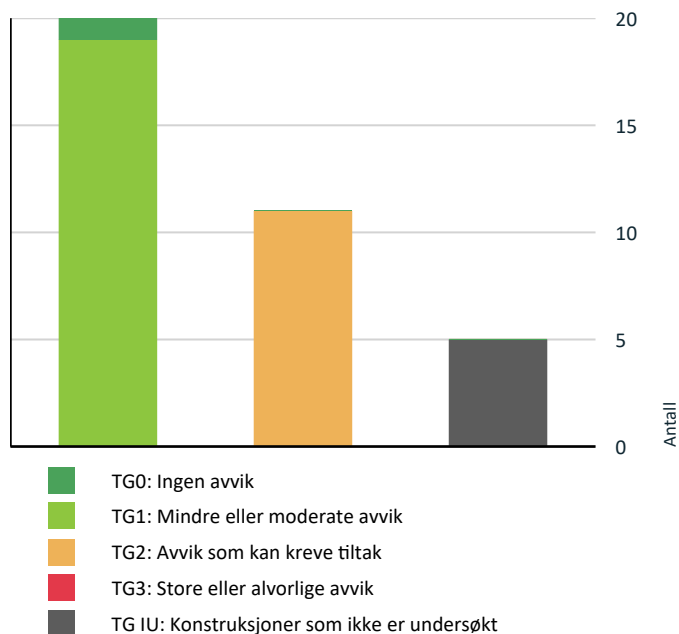
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

I 1.etg er del av gang+wc+bad slått sammen til ett stort bad, bod innerst er gjort om til soverom (om det er omsøkt er ikke undersøkt av taksingeniør)

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til rekkehuset/leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen spor etter taklekkasje eller kondensproblemer innvendig i himlingen.



Utvendig > Terrasse mot øst i 1.etg

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er noe slitt og trenger vedlikehold og behandling, enkelte bord med begynnende råde i kledning, ved terrassedøren.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

! **Utvendig > Balkongdør i stue** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Bom i fliser inne i garderobeskapet i entrè. Ingen løse fliser.
Generell bruksslitasje.

! **Innvendig > Etasjeskille i tre i 2.etg** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje i trinnene.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje i overflater.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu over badekar og dør inn til rommet ved siden av dusjveggen er plassert i våtsonen. Vinduet har flislagte smyg.
Ingen skader registrert på dør eller vindu.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke bygget med radonsperre.
Returgelender er 0,88 m høyt og avstanden mellom spilene er 11 cm.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1986

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nye korkvinylgulv og maling av tak og vegger i 2.etg
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer
2021	Modernisering	Nytt bad fra grunnen av i 1.etg
2021	Modernisering	Nye downlights i gangen, på badet og i stua
2022	Modernisering	Bygget ny balkong i 2.etg med elektrisk markise
2026	Modernisering	Trappen er malt, malt gulv, vegger og lister på soverommet som har utgang til terrasse på baksiden, malt brystningspanel, lister og flekkmalt dører i gangen nede, malt lister og flekkmalt ulike steder i 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongtakstein på sløyfer og lekter. Takene ble renoverert i 2018 i følge eier.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Kontakt styret for nærmere opplysninger, det er borettslagets ansvar for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Tak

TE 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i hvitlakkert stål, beslag over og under vinduer er hvite. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

TE 2 Veggkonstruksjon

Liggende vestlandskledning, gesimskasse av bord, doble vinds kier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er noe slitt og trenger vedlikehold og behandling, enkelte bord med begynnende råte i kledning, ved terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen bør vedlikeholdes og behandles, og bord med begynnende råte bør skiftes ut, spesielt ved terrassedøren.

Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteskader og redusere risiko for fuktskader i den bakenforliggende konstruksjonen.

Borettslaget har vedlikeholdsansvar for utvendige fasader. Skaden er tidligere meldt inn til borettslaget, og de har sendt fagperson som har vurdert at det ikke er spredning av råte utover de synlige plankene.



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TE 1 Utvendig bod

Bod i sammenheng med nabo. Betonggulv og trekonstruksjoner, labankdør, vinds kier i tre og tekket med takstein. Hvite renner og nedløp. Uisolert bod med innlagt lys og strøm.

Tilstandsrapport



utvendig bod



utvendig bod

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak understøttet i mønet med mønebjelke. Hele konstruksjonen er gjenbygget, det er mønt himling i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen spor etter taklekkasje eller kondensproblemer innvendig i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til takkonstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget og det ikke er mulig å foreta en fullstendig vurdering uten tilgang.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet rundt eventuelle skjulte skader eller feil, noe som kan medføre risiko for uforutsette utbedringskostnader.

Det er borettslagets ansvar for utvendige takkonstruksjoner.

Vinduer

Trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Fastkarm enkelte steder i sammenheng med åpningsvindu. Stort fastkarmvindu i stue har trelags glass.

Vinduer i 2.etg mot øst har utvendige elektriske screens med fjernkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid og vil kunne ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med nye vinduer. Det bør vurderes utskifting for å opprettholde god energieffektivitet og unngå økte varmetap. Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Dører

Malt inngangsdør til rekkehuset med profilert ii- og utside og halvbuet vindu i øvre del..

Tilstandsrapport



Ytterdør

Balkongdør i soverom

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Terrassedør i 1.etg

Balkongdør i stue

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Døren fungerer tilfredsstillende, men redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne dører kan føre til varmetap og økt risiko for fuktskader over tid.

Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold for å forlenge dørens levetid og redusere risikoen for ytterligere forringelse av karm og treverk. Utvendig vedlikehold er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Tilstandsrapport



balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1.etg, areal 21 m2 og vender mot sørvest. Gulv av terrassebord, trekonstruksjon med plater på undersiden som renner i takrenne og ned til bakken. Skillevegger av tre mot naboer. Rekkverk i tre med høyde 0,93 m, avstand mellom liggende bord er 20 mm, åpning øverst er 200 mm. Stikkontakt på veggen og elektrisk markise med fjernkontroll. Utført av Viken byggruppen AS.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



balkong



balkong

Terrasse mot øst i 1.etg

Terrasse i tre på mark, terrassebord som gulv, areal 25 m2 og vender mot øst. Blomsterkasser langs ytterkanten som skille mot terreng, felles trapp med nabo ned mot terreng på nedsiden. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Uteplass på nedsiden er på fellesareal og disponeres av denne andelen i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



terrasse



terrasse

TG 1 Terrasse ved inngangsdør

Terrasse bygget i tre, terrassebord på gulvet, tre nivåer og areal totalt for alle nivåene er 32 m2 og er vendt mot sørvest. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Rekkverk på del av terrassen, sidevegger i tre mot naboer, lys på vegg.

Utvendig bod i eget hus.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



terrasse ved inngang

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1.etg:

Gulv med parkett og fliser

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt betong. Høyde i soverom er 2,39 m.

Jevnlign vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Eier har utført malerarbeider i 2026: Trappen er malt, malt gulv, vegger og lister på soverommet som har utgang til terrasse på baksiden, malt brystningspanel, lister og flekk malt dører i gangen nede.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

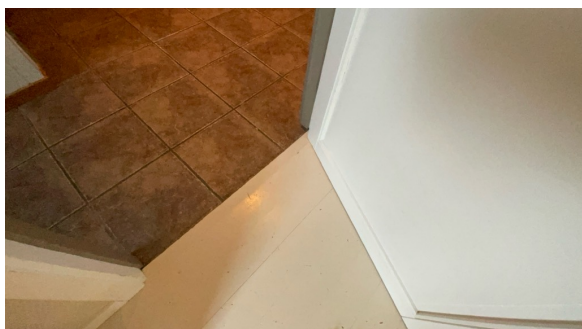
- Det er påvist andre avvik:

Bom i fliser inne i garderoberommet i entrè. Ingen løse fliser.
Generell bruksslitasje.

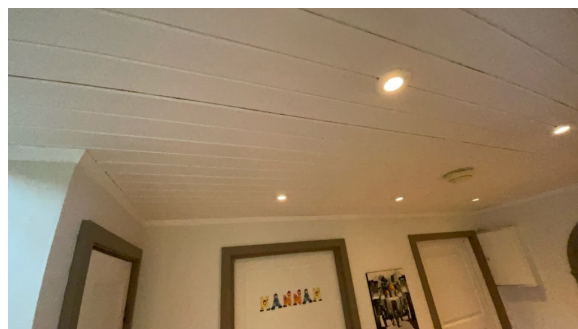
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

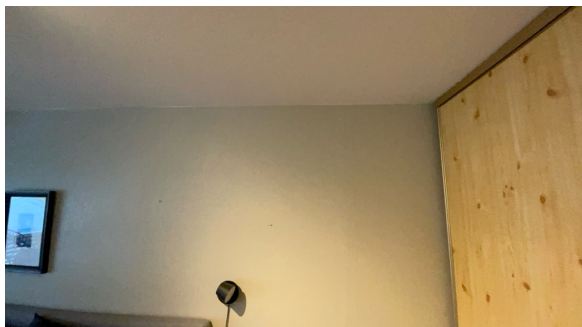
Det bør vurderes utbedring av bom i fliser i garderoberommet for å forhindre at flisene løsner eller får skader over tid.
Generell bruksslitasje anses som normalt og krever ingen tiltak.



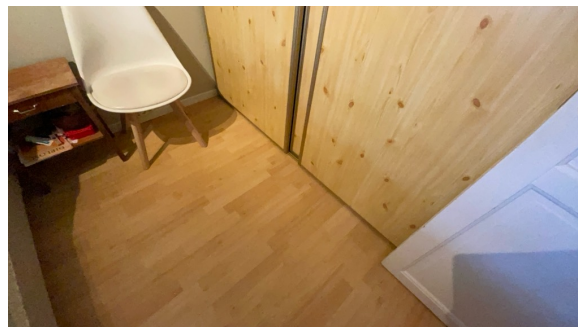
overflater



overflater



overflater



overflater

Overflater - 2. etg

Overflater i 2.etg:

Gulv med korkvinyl, eier har avrettet gulvene ved oppussing.

Vegger av malte plater, helparklet.

Himlinger med malte plater, høyde i spissen er 2,60 m og 2,0 m ved yttervegger.

Godt vedlikeholdte overflater som ble oppusset i 2021.

Eier har utført malerarbeid i 2026: Malt lister og flekkmalt ulike steder i 2. etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong i 1.etg. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 8 mm i gangen og 9 mm i soverommet.

TG 2 Etasjeskille i tre i 2.etg

Etasjeskille i tre med laminatgulv. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 18mm og i soverom er det 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre avvikene er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 2 Innvendige trapper

Malte vanger og trinn i lakkert furu. Returgelender med høyde 88 cm, stående bord med avstand 11 cm. Trappen er nymalt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

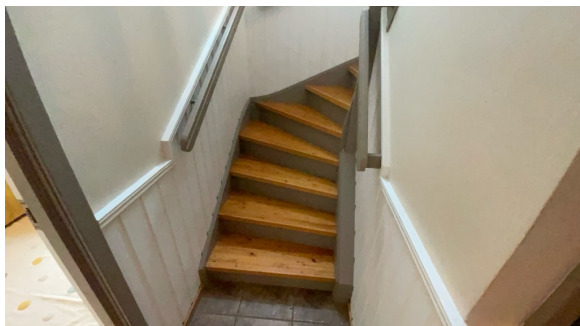
Noe bruksslitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trinnene for å redusere videre slitasje og opprettholde sikker bruk av trappen. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på trappen.

Tilstandsrapport



Trapper



Trapper

TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av overflatene for å utbedre bruksslitasje, slik at videre forringelse og behov for større reparasjoner unngås.



innerdør



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset av fagfolk i 2021, eier har dokumentasjon. Arbeidet er utført av Viken Byggruppen AS.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser, det er brukt. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

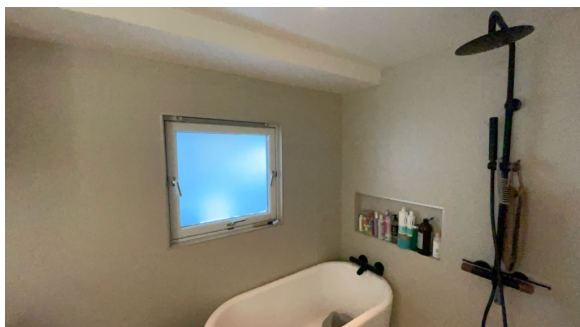
Tilstandsrapport

Vindu over badekar og dør inn til rommet ved siden av dusjveggen er plassert i våtsone. Vinduet har flislagte smyg.
Ingen skader registrert på dør eller vindu.

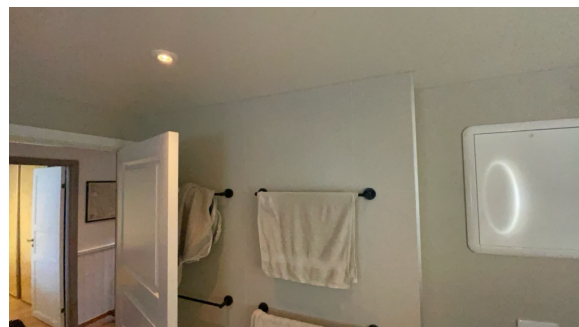
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og dør bør fuktbeskyttes eller erstattes med materialer som tåler fukt, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsdelene over tid. Selv om det ikke er registrert skader i dag, kan plasseringen i våtsone føre til fremtidige skader dersom tiltak ikke iverksettes.



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

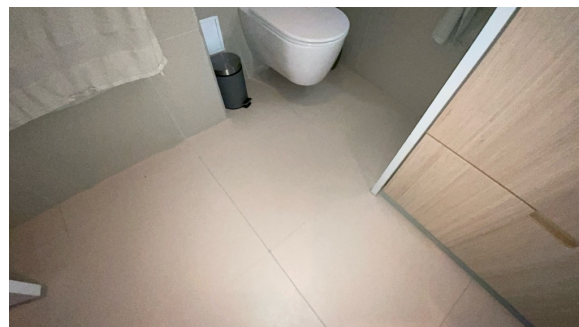
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 16 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er verifisert på bilder av membran at den er trukket opp under terskel. Nedsenk i dusjsonen. De er registrert bom under deler av store 60x60 gulvfliser.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Bad gulv



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran Ardex S1-K med dokumentert utførelse med bildedokumentasjon, det er foretatt vanntest. Ny slukrenne i dusjen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt



sluk, membran og tettesjikt

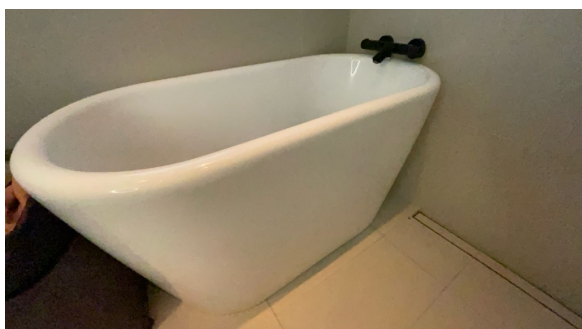
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har rund servant på benkeplate av stein med ettgreps kran og skuffer under, speil med innebygget lys. Vegghengt toalett med skjult systerne, dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin under benk og stikkontakt på vegg over benkeplaten.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning

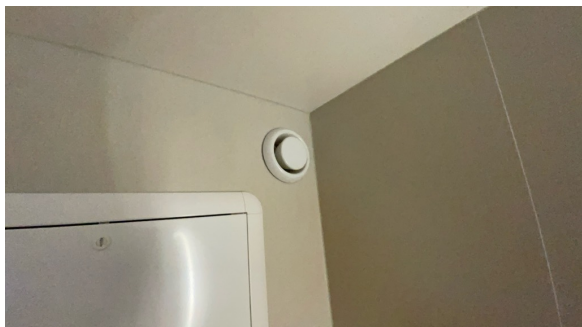


Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avsug fra vifte på loftet.



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av

Tilstandsrapport

konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, sort laminat benkeplate med integrert kum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, micro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, lys under overskap.

Gulv av korkvinyl, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kullfilter ventilator, avsug i koketopp. Kullfilter ventilator. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valt av den grunn at dette er eneste løsning.

Årstell: 2021

Kilde: Eier



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nytt røranlegg for vann med rør i rør plastledninger, koblingsskap i badet med stoppekraner for kaldt- og varmtvann.

Årstell: 2021

Kilde: Eier



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner. Det er borettslagets vedlikeholdsansvar med felles soilrør i bygget.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon som er plassert på yttertaket, vifteanlegg er ikke besiktiget. Avtrekksventil i våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



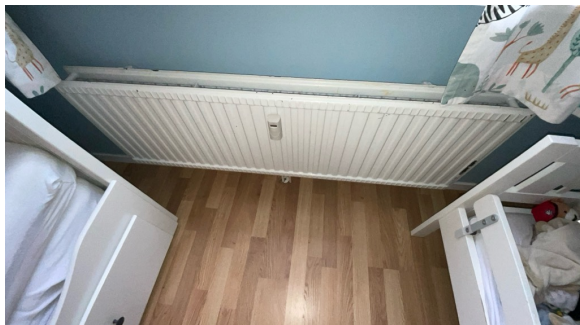
Ventilasjon

Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Det er elektrisk oppvarming i det minste soverommet nede med panelovn.



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i gangen, det er sikringsautomater med jordfeilsbrytere. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner i et soverom. Varmekabel på badet. Det er downlights i del av stue, gang og badet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Rett Elektro har stått for elektriske arbeider.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har samsvarserklæring for arbeider de har utført i huset, utført av Rett Elektro AS

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Bygningen har ikke kjeller, det er gulv på grunnen.

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av drenering, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dersom dreneringen svikter, kan det føre til fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Huset har ringmur i betong og gulv på grunn, ingen nedfylt underetasje.

Tilstandsrapport



grunnmur

TG 10 Terrenghorhold

Opparbeidede ute-arealer felles for boligsameiet. Vedlikehold er sameiets ansvar. Beplantning, busker, trær, asfalterte innvendige veier og gressplener på fellesareal.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik eller behov for tiltak.



Terrenghorhold



Terrenghorhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Dette er borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet tomt på begge sider av rekkehuset, med beplantning, busker, uteplasser og steinbelagt område rundt ute-boden.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radonmålinger ble utført i regi av borettslaget i 2023, måleverdier under tiltaksgrensen ifølge egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke bygget med radonsperre.

Returgelender er 0,88 m høyt og avstanden mellom spilene er 11 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



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

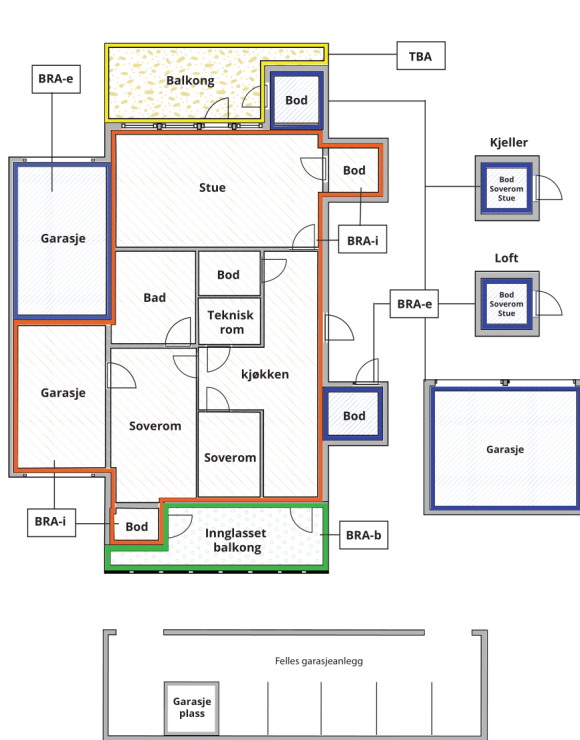
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54	4		58	56
2. Etasje	53			53	21
SUM	107	4			77
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad	Bod ute	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod ute er målt til 4,4 m²

Utvendig terrasse ved inngang inkludert reposer er 31 m²

Utvendig terrasse mot øst er 25 m²

Balkong i 2.etg ved stue er 21 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

I 1.etg er del av gang+wc+bad slått sammen til ett stort bad, bod innerst er gjort om til soverom (om det er omsøkt er ikke undersøkt av taksingeniør)

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Ingrid Kleppenes Verne	Kunde
	Walid Fayez Mustapha	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	111		0	28963 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lusetjernveien 95

Hjemmelshaver

Nordre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1045/NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG	948253534	1045	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Verne Ingrid Kleppenes, Mustapha Walid Fayez

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
44	193 300	13 792 31.12.2024	264 272 03.02.2026

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 7754,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende på Holmlia i Søndre Nordstrand, rolig og usjenert beliggende med balkong mot vest. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-3387 Vedtatt: 24.11.1993, Formål: Skole m.tilh.anlegg

S-2534 Vedtatt: 28.04.1981, Formål: Annet veiareal, Måle- og avstandslinje

V250681N2 Vedtatt: 25.06.1981, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei

S-2557 Vedtatt: 31.07.1981, Formål: Annet veiareal, Barnehage m.tilh.anlegg, Bolig m.tilh. anlegg, Felles avkjørsel, Friområde/park, Måle- og avstandslinje

V270999 Vedtatt: 27.09.1999, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Grense for bebyggelse, Inn-/utkjøring, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 28963 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6597121			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Radonmåling	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	Egenerklæringen er lagt til
2	11.02.2026	Lagt til kommentarer fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LK2809>

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 11 0560 OSLO 5 * 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 29.1.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.191, bnr.1 m.fl., Nordre Ås, Holmlia, felt 502, rekke 57.

Journalnr. 81/2117

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

26.1.1988

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1.

Byggemelder

AS Arkitektkont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Ansvarshavende

Ing. Ole Morten Jahren, c/o Ragnar Evensen AS, Pb 772-Sentrum,
0106 Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Ingrid Verne
Lusetjernveien 95
1253 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 02.08.2022
202108335 - 13
Oppgis alltid ved henvendelse
Karine Ladehaug

Adresse: LUSSETJERNVEIEN 95 Eiendom: 191/111/0/0
Tiltakshaver: Walid Mustapha Søker: Ingrid Verne
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Lusetjernveien 95

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av veranda, mottatt 2. august 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202108335			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade vest			7/3
Plan 2. etasje			8/2
Situasjonsplan		02.07.2021	9/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>.



Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler

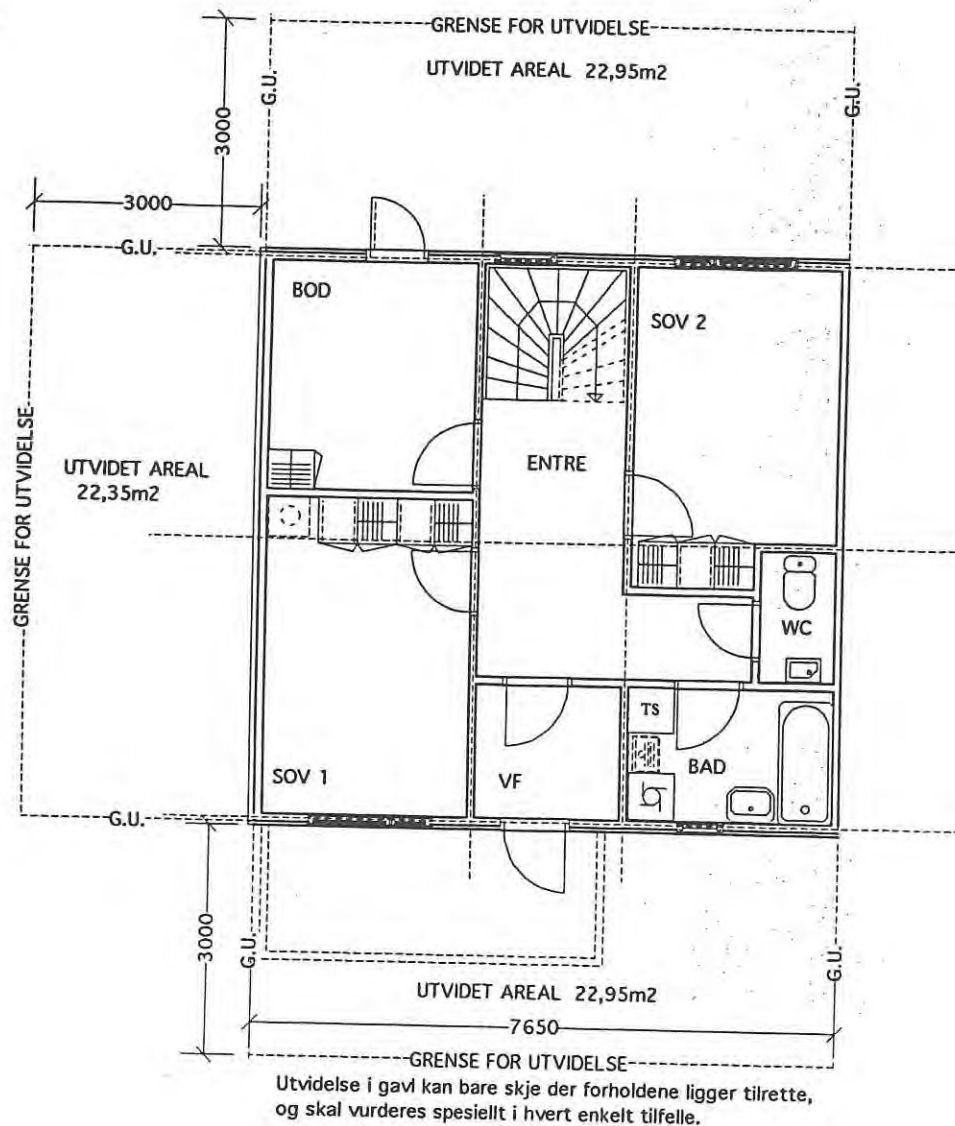
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

avdeling for byggeprosjekter

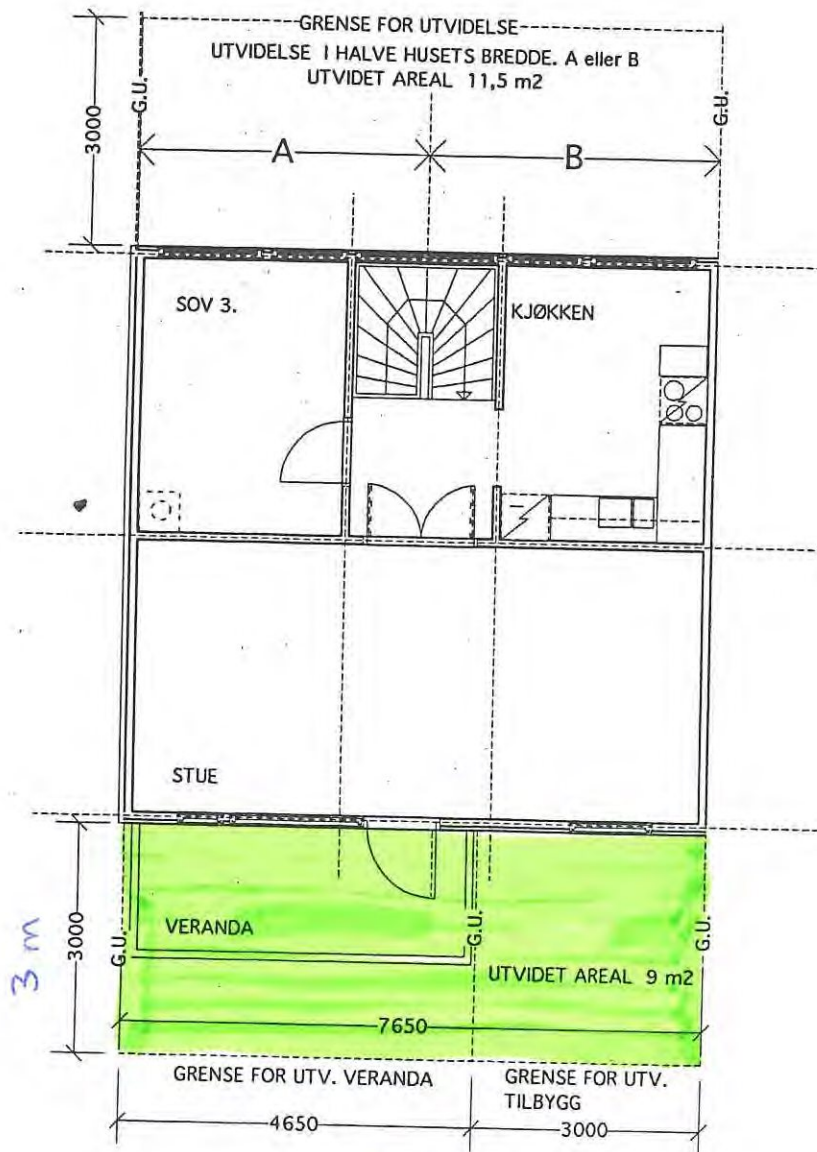
3-ukerssaker

Kopi til:

Walid Mustapha, Lusetjernveien 95, 1253 OSLO



PLAN 1. ETASJE

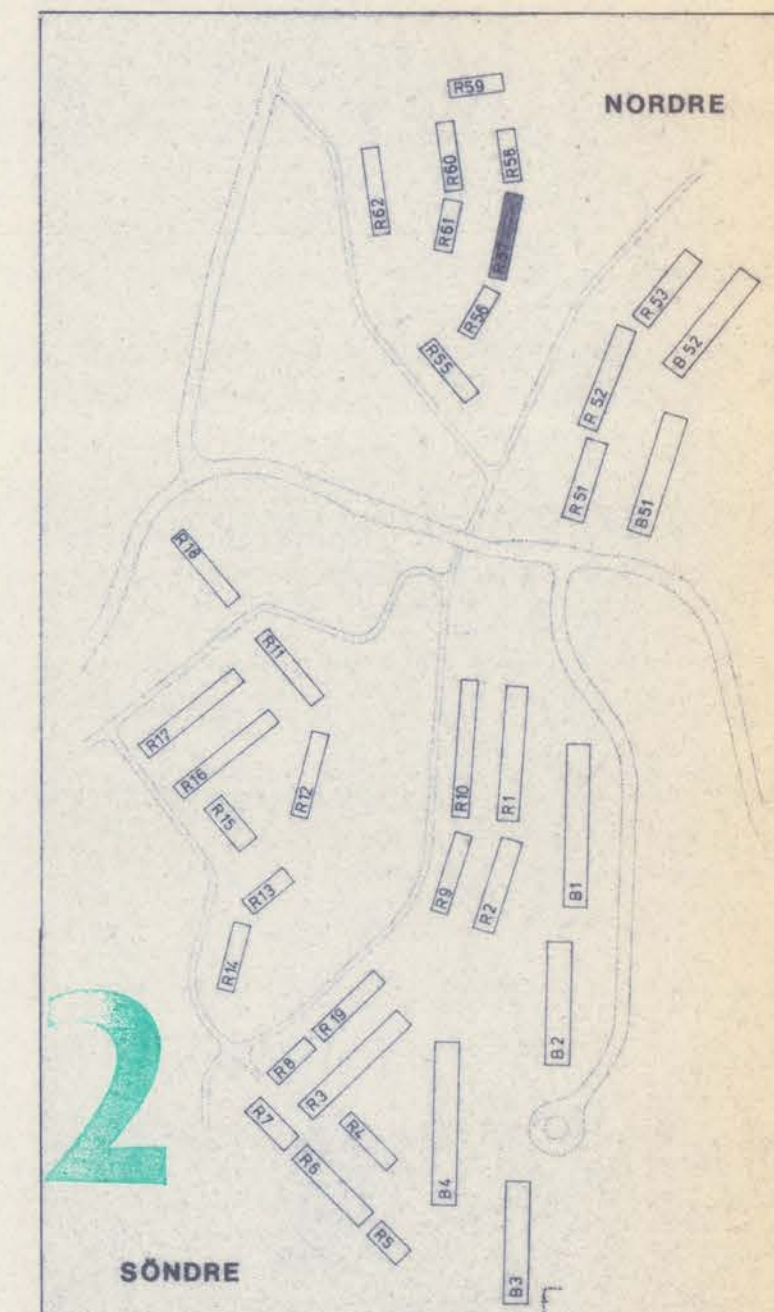
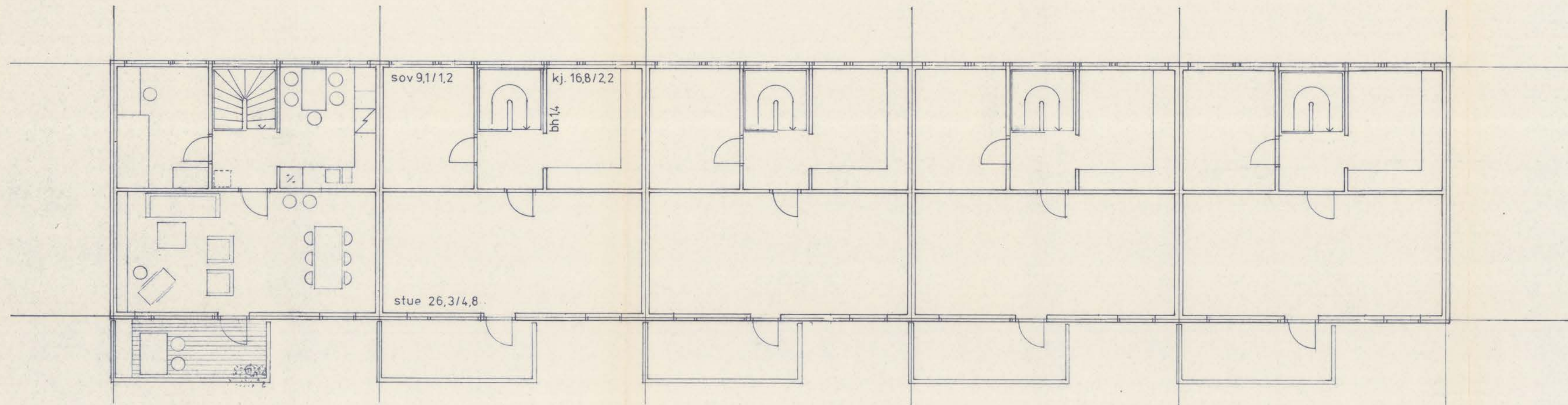


PLAN 2. ETASJE

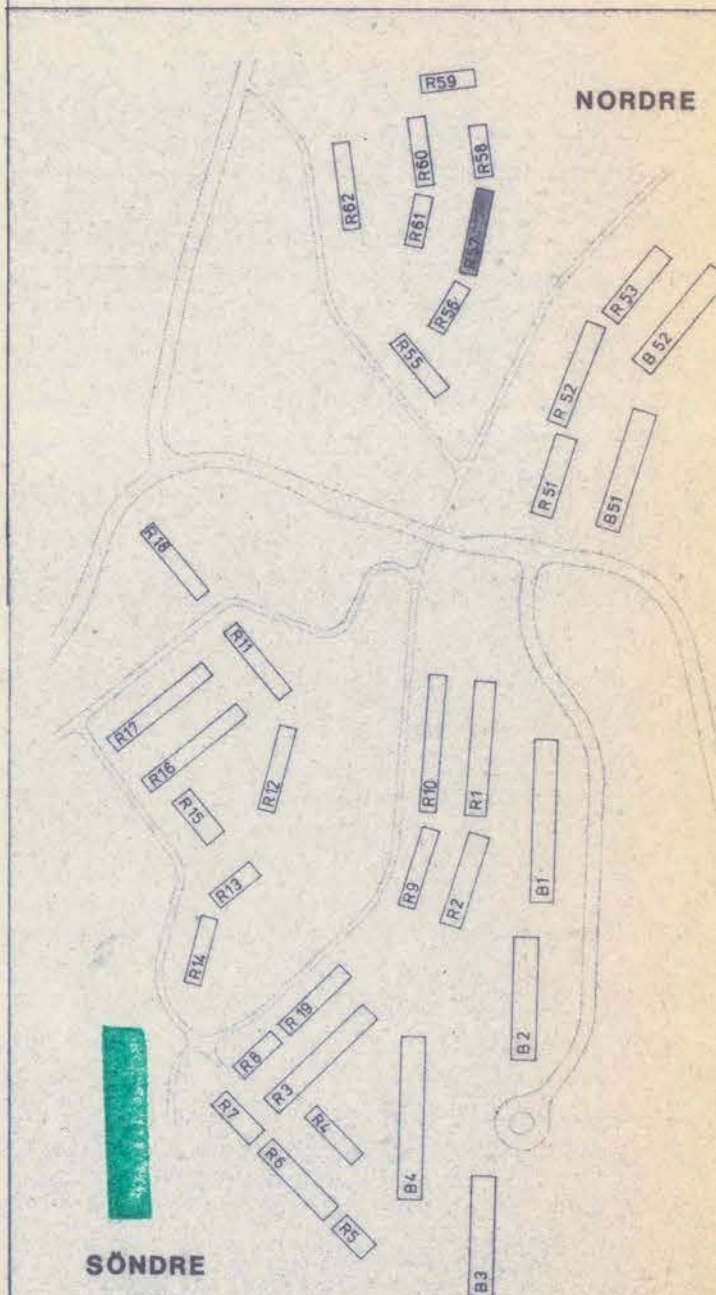
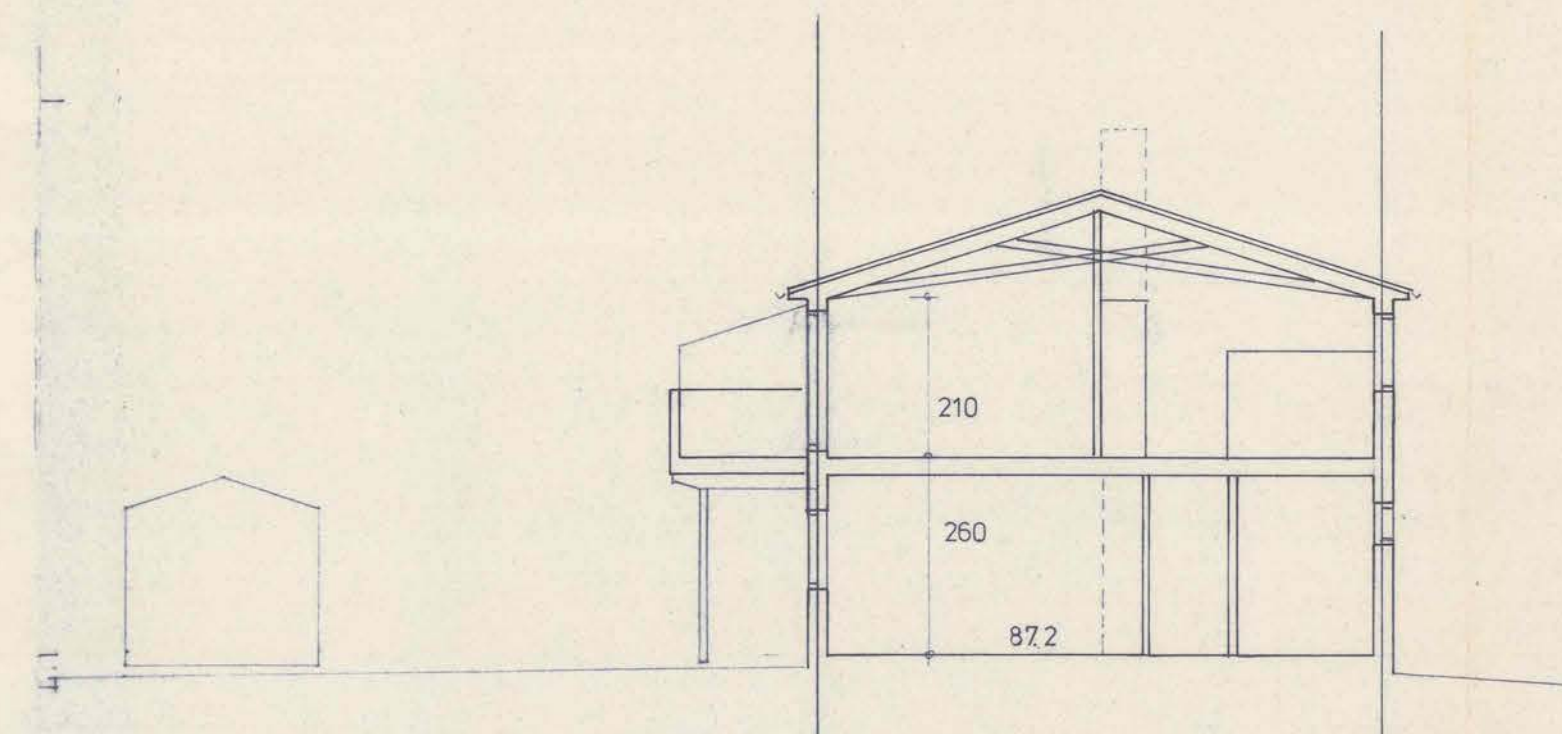
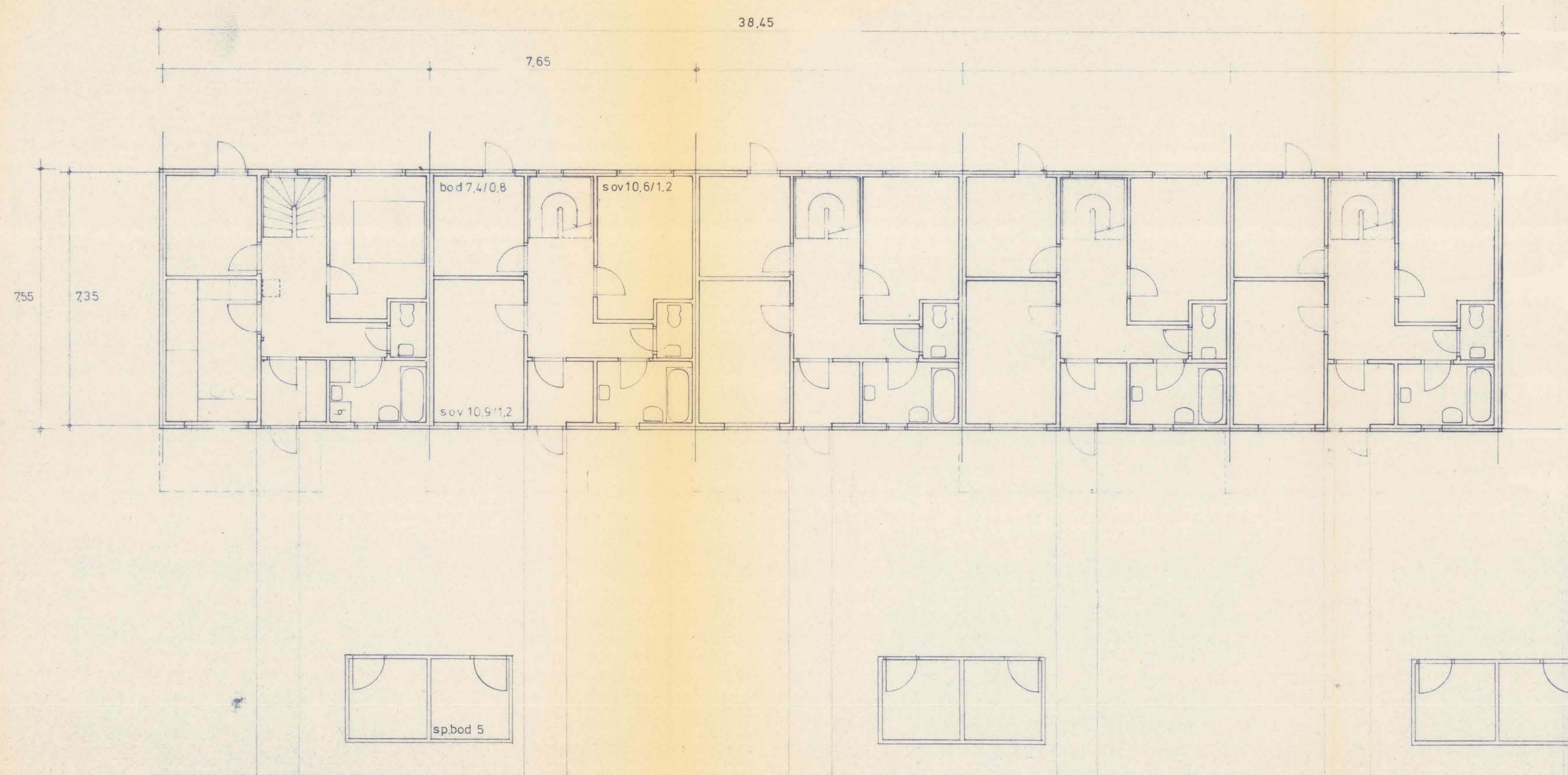
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG.

TYPE 4RE: 17 Leiligheter.
bruksareal før utvidelse 107,2 m²
Maks tilbygget areal 40 m²

4 RE



PLAN 2. ETG. TYPE 4 RE	Dato	9.6.81
	Sign.	
	Mål	1:100
	Oppdragsnr.	
OBOS 502 Nordre Åsgården 503 Søndre Åsgården	R 57	
	Tegningsnr.	502
A/S Arkitektkontoret 4 B Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02/11 50 70		R 57. 012



PLAN 1. ETG.
SNITT
TYPE 4 RE

OBOS

502 Nordre Åsgården
503 Søndre Åsgården

A/S Arkitektkontoret 4 B
Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02/11 50 70

Dato
9.6.81

Sign.

Mål
1:100

Oppdragsnr.

Tegningsnr.

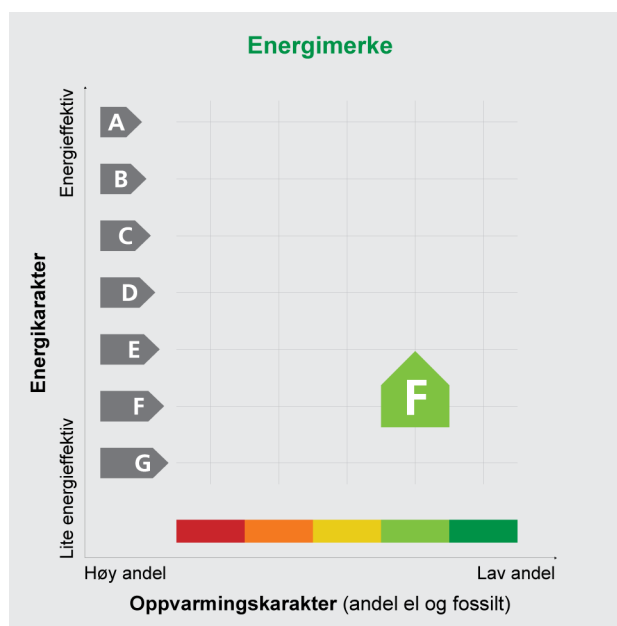
502
R 57.011

ENERGIATTEST

Adresse	Lusetjernveien 95
Postnr	1253
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	1045
Gnr.	191
Bnr.	111
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-860884
Dato	05.03.2018

Eier	Cecilie Skaaraas
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 1986
BRA: 107,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.000

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lusetjernveien 95

Postnr/Sted: 1253 Oslo

Leilighetsnummer: 1045

Bolignr:

Dato: 05.03.2018 15:38:10

Energimerkenummer: A2018-860884

Ansvarlig for energiattesten: Cecilie Skaaraas

Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 191

Bnr: 111

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986
Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	54 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	257 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,02 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata:**Vedlegg til energiattesten****Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,000
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

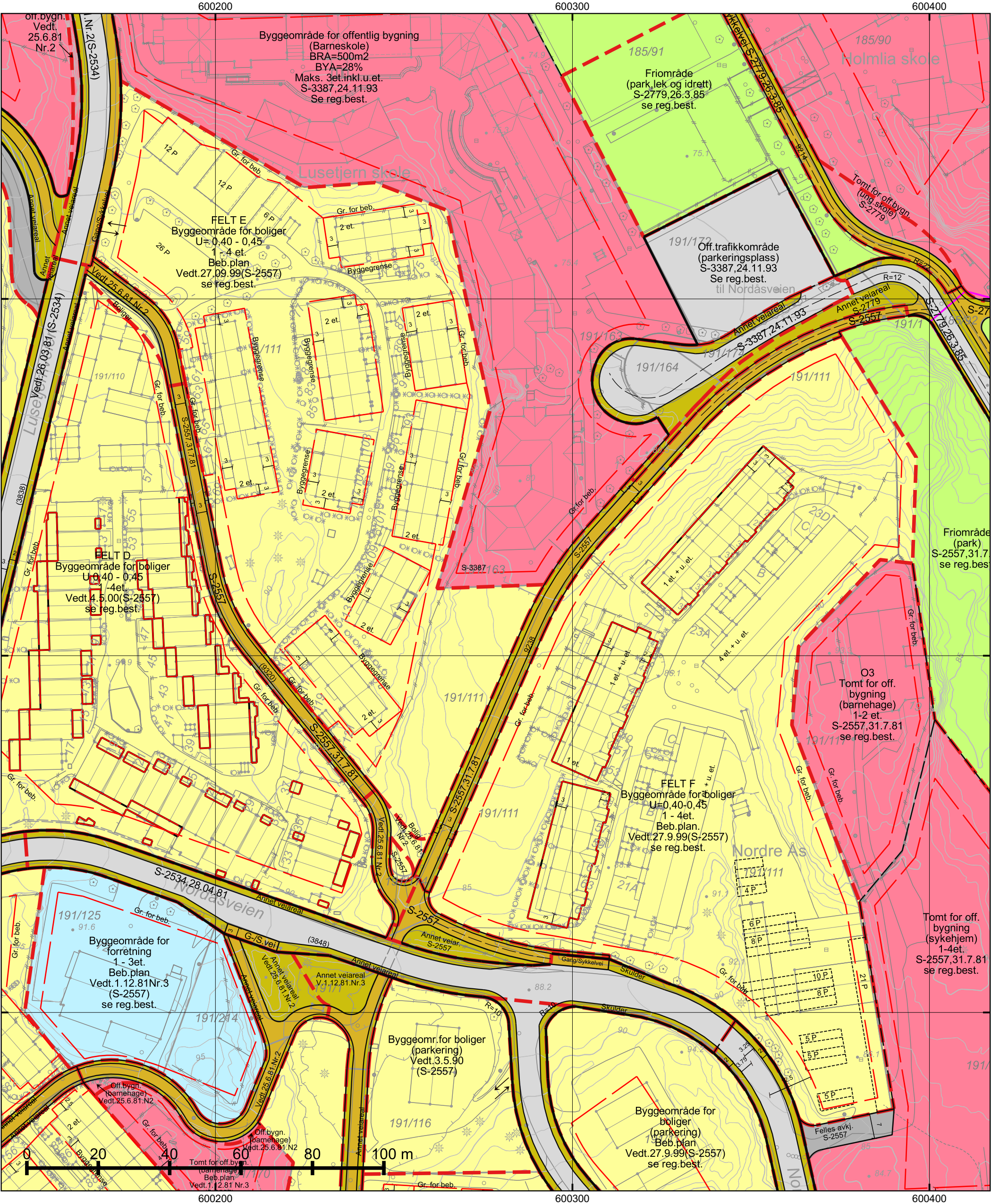
Navn person Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Beregnet levert energi ved normalisert klima	22567 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18360 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	210,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22567 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	4207 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	18360 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22567 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %
--------------------------------------	------



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151671/ 86524965

Adresse: Lusetjernveien 95

Gnr/Bnr: 191/111

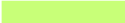
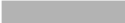
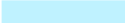
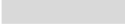
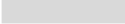
Deres ref.:

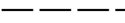
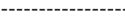
Kommentar:

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.

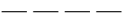
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

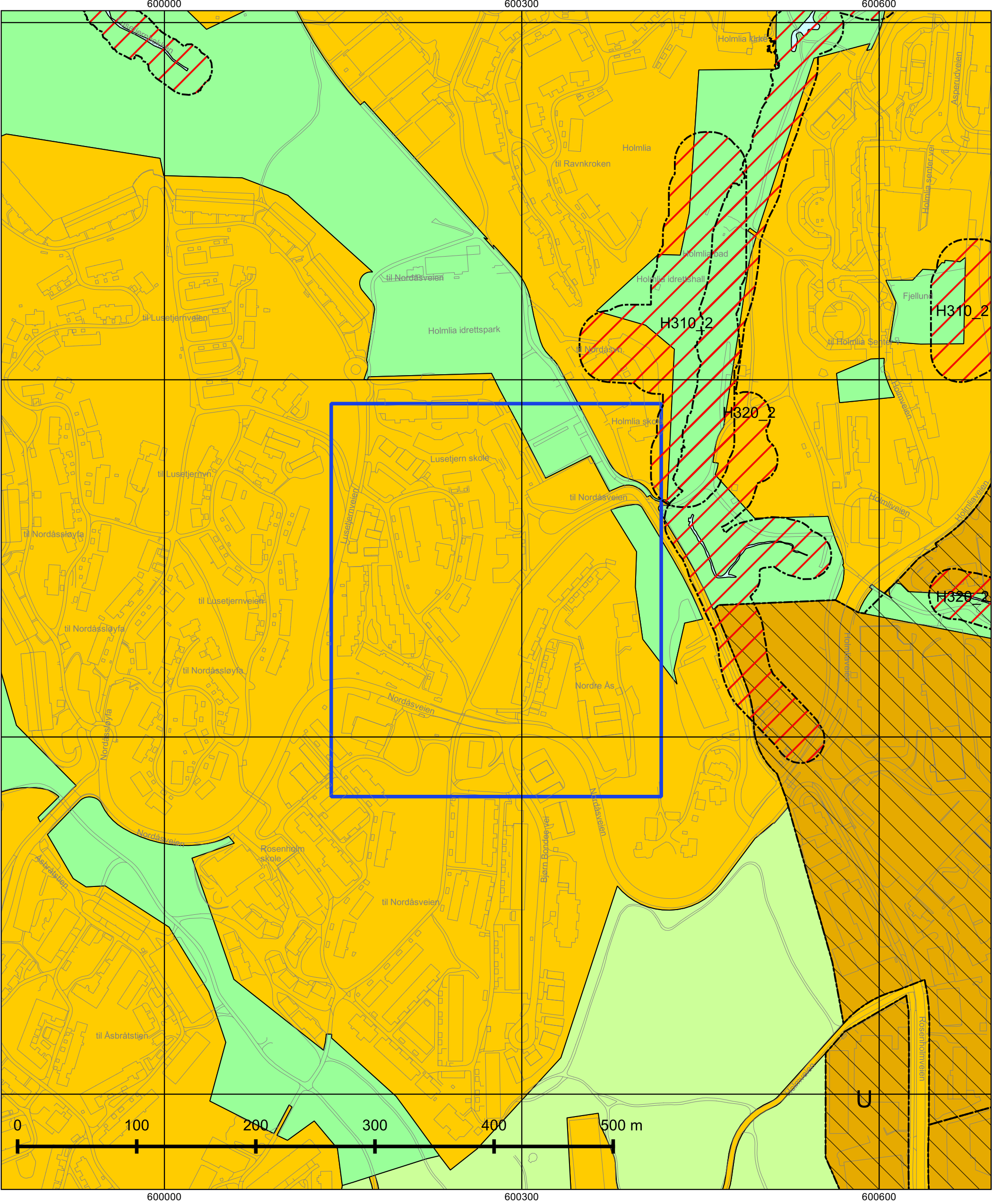
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	935 - Regulert parkeringsfelt
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151671/86524965

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>

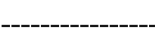
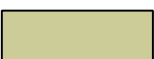
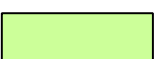
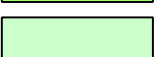
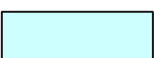
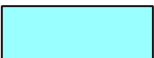
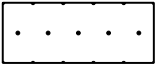
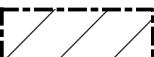
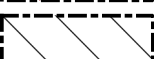
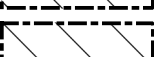
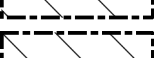
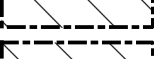
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

S-2557

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.191 Bnr.1 m.fl. - Nordre Ås
Øst i Holmlia. Boliger, Offentlige bygninger, industri/kontor, forretning, landbruksområder, friom-
råder trafikkområder m.m

Vedtaksdato: 31.07.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101677](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 9

Knytning(er) mot andre planer: V250681N2, V010384, V260681N2, V011281N3, V051182,
V160782, V040500, V030590, V270999

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endret reg.best. i Vedt. 27.09.1999 §§ 3a og 12a og Vedt.04.05.2000 § 3a.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 191, BNR. 1 M. FL. - NORDRE ÅS ØST I HOLMLIA. REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OFFENTLIGE BYGNINGER, INDUSTRI/KONTOR, FORRETNING, LANDBRUKSOMRÅDER, FRIOM- RÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- byggeområde for industri/kontor
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark, skoler, sykehjem, svømmehall og daghjem for psykisk utviklingshemmede)
- byggeområde for forretning
- landbruksområde (hagesenter)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park og lek)
- felles avkjørsler.
- felles areal (parkering)

§ 3. Byggeområde for boliger felt A - F.

- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 350-400 boliger med utnyttelsesgrad U 0,40 - 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer inkl. underetasje.
- b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvalivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.
- c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Byggeområde for industri/kontor.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 normaletasjer a 3 m (inkl. underetasje) og tillates lagt i reguleringsgrensen mot friområdet i vest.

Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt i bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 5. Tomt for offentlige bygninger

- a) Barnehager/barnepark. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). For støyutsatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvalivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(A) ute og 30dB(A) inne.
- b) Skoler.
 - I. Barneskole: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 4000 m². Det skal opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt.
 - II. Ungdomsskole og samlingssal: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6000 m².
- c) Sykehjem. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 6300 m². Det skal opparbeides 0,3 bilplass pr ansatt og for besøkende 0,2 bilplasser pr pasient.
Barnehage 03 gis kjørbare adkomst fra felles avkjørsel 1 og til eiendommen gjennom sykehjemstomten. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte i barnehage 03 i tilknytning til sykehjemmets bilplasser.
- d) Daghem for psykisk utviklingshemmet barn og ungdom. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Maksimal utnyttelse U= 0,15. Det skal opparbeides 4 bilplasser for ansatte.

§ 6. Byggeområde for forretning.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). Brutto gulvflate skal ikke overstige 2000 m². Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. 100 m² forretningsareal.

§ 7. Landbruksområde (hagesenter).

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 8. Trafikkområder.

På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring, vedlikehold etc. Trafikk til/fra landbruksområdet tillates å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr. 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbare atkomst fra felles avkjørsel 2 og over veiareal når østre del av eiendommen bebygges.

§ 9. Friområder.

I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 10. Felles avkjørsler.

- Felles avkjørsel 1 er felles for byggeområde for boliger (felt F) og tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
- Felles avkjørsel 2 er i hel lengde, unntatt inn til gang-/sykkelvei 9214, felles for eiendommene gnr 191 bnr 53 og 71. Frem til inn/utkjøring for felles areal IV (merket med piler) er den også felles for tomt for offentlige bygninger (skole og svømme/idrettsanlegg). Frem til gang-/sykkelvei 9214 skal den dessuten også benyttes av trafikk til/fra landbruksområdet.

§ 11. Felles areal.

- Felles areal I er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.
- Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage) 01) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal III er felles for tomter for offentlige bygninger (barneskole og barnepark) og byggeområde for industri/kontor. For barneparken skal det opparbeides 1 bilplass for ansatte og 1 for besøkende. Barneskolen og byggeområde for industri/kontor skal ha adkomst via felles arealet.
- Felles areal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole med samlingssal og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingssal og svømme-/idrettshall skal det opparbeides 30 bilplasser for besøkende.

§ 12. Fellesbestemmelser.

- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for området.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.



S-3387

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 185/6 m.fl Lusetjerndalen, Holmlia.

Vedtaksdato: 24.11.1993

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199350113](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 185 M. FL., BNR 6 M. FL. - LUSETJERNDALEN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for offentlig bygning (barneskole)
- Offentlig trafikkområde (vei, parkeringsplass, annet veiareal)
- Friområde (park, lek, idrett)

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning (barneskole):

Innenfor den angitte grense for bebyggelse tillates bebyggelse i maks 3 etasjer inkludert underetasje, maks. BRA= 5000m², maks BYA= 28%. Bebyggelsen skal ha saltak.

Det skal avsettes biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Inntil 13 plasser kan tillates på regulert parkeringsplass. Plassene på egen grunn skal være tilgjengelig for allmennheten utenom skoletid.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til § 69 i plan- og bygningsloven. Denne skal også medta friområde, off. p-plass og turvei E22 mellom skolene. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig vegetasjon, oppholdsarealer og parkering. Turvei E22 skal fremheves med trerekke.

Før brukstillatelse gis skal offentlig parkeringsplass og friområdet mellom skolene med idrettsbaner og beplantning være opparbeidet.

§ 5. Eventuell nødvendig nettstasjon skal innpasses i samråd med Oslo Energi.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948253534

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. oktober kl. 09:00 til 25. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Mette Undlien og Gunn-Tove Johansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av ny revisor

Revisjonsselskapet PwC har valgt å skille ut deler av sin virksomhet i et nytt revisjonsselskap – PwC Assurance AS. Det nye selskapet viderefører eksisterende avtaler og praksis med OBOS, inkludert fagpersoner, rutiner og prissetting. For å formelt velge ny revisor, må borettslaget gjennomføre valg i generalforsamling.

Styret har innhentet pristilbud fra tre aktører, og besluttet å legge frem to alternativer for generalforsamlingen:

1) PwC Assurance AS (anbefalt)

Estimert årlig pris	kr 11.644,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr. 0,-
Totalt første år	kr 11.644,-

2) BDO AS

Estimert årlig pris	kr 15.043,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr 2.000,-
Totalt første år	kr 17.043,-

EY er ikke tatt med som alternativ, grunnet høyere etableringskostnad og tidligere erfaringer med utfordrende prosesser.

Valget skjer med alminnelig flertall. Det alternativet som får **flest stemmer** og samtidig **over 50 % av de avgitte stemmene**, blir valgt som ny revisor.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger følgende revisor for Nordre Åsgården borettslag: **PwC Assurance AS**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

PwC Assurance AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

BDO AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **29**

Antall stemmer for vedtak 2: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 502

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. oktober kl. 09:00 og lukker 25. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/502>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Mette Undlien og Gunn-Tove Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Revisjonsselskapet PwC har valgt å skille ut deler av sin virksomhet i et nytt revisjonsselskap – **PwC Assurance AS**. Det nye selskapet viderefører eksisterende avtaler og praksis med OBOS, inkludert fagpersoner, rutiner og prissetting. For å formelt velge ny revisor, må borettslaget gjennomføre valg i generalforsamling.

Styret har innhentet pristilbud fra tre aktører, og besluttet å legge frem **to alternativer** for generalforsamlingen:

1) PwC Assurance AS (*anbefalt*)

Estimert årlig pris	kr 11.644,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr. 0,-
Totalt første år	kr 11.644,-

2) BDO AS

Estimert årlig pris	kr 15.043,-
Oppstartskostnad (år 1)	kr 2.000,-
Totalt første år	kr 17.043,-

EY er ikke tatt med som alternativ, grunnet høyere etableringskostnad og tidligere erfaringer med utfordrende prosesser.

Valget skjer med alminnelig flertall. Det alternativet som får **flest stemmer** og samtidig over 50 % av de avgitte stemmene, blir valgt som ny revisor.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger følgende revisor for Nordre Åsgården borettslag: **PwC Assurance AS**

Forslag til vedtak 1

PwC Assurance AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

Forslag til vedtak 2

BDO AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.10.25

Selskapsnummer: 502 Selskapsnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner

Anne Mette Undlien og Gunn-Tove Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av ny revisor

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ PwC Assurance AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag

☐ BDO AS velges som ny revisor for Nordre Åsgården borettslag



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260017 .

Vår ref.: 0502-1-1045

Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nordre Åsgården borettslag
Organisasjonsnr: 948253534
Andelseier: Mustapha, Walid Fayez
Medeier: Verne, Ingrid Kleppenes
Leilighetsnummer: 1045
Adresse: Lusetjernveien 95, 1253 OSLO
Andelsnummer: 44
Gnr. 191
Bnr. 111

Borettsinnskudd: Kr. 193 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6597121.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplasser til eierskifte@obos.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldene prisliste. Enkelte andelseiere leier parkeringsplass. Andelseier er selv ansvarlig å melde fra om oppsigelse til styret, dette gjelder også ved salg av bolig. Energiavregning: Ja. Individuell avregning for varme og varmtvann (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.) Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS, oef@obos.no. Utbyggingsplan: Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Dokumentpakke for planlagt utbygging fås kjøpt ved henvendelse til styret og er forutsetning for utbygging. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Felleskostnader Kat1 og Kat12 (tilbygg) øker med 8% fra 1.1.26 av. Deretter øker felleskostnader med ytterligere 5% hvert halvår til og med 1.1.28 grunnet rehabilitering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207524719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 456 387,00
Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207648523
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 21 747 086,00
Innfrielsesdato: 30.10.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207848042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 3 871 180,00
Innfrielsesdato: 30.12.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 754,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	1 368,00	
kollektivt bredbånd	523,00	
Felleskostnader	5 863,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 648,-
Fradragsberettigede kostnader: 15 648,-
Annen formue: 13 792,-
Gjeld: 268 222,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207524719
Restsaldo:	14 208,12
Kapitalkostnader:	109,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207648523
Restsaldo:	212 275,07
Kapitalkostnader:	1 137,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207848042
Restsaldo:	37 789,28
Kapitalkostnader:	261,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 264 272,47,- pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 502

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 18:00 og lukker 10. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/502>

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Styrerommet i Nordåsveien 21.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen
8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging
9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer
10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 0502 Nordre Åsgården Borettslag.pdf
- 2. 502 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Sak 7

Fastsettelse av honorar til garasjekomiteén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for garasjekomiteén foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteéns medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for garasjekomiteén settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteéns medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Sak 8

Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styrets innstilling

Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Forslag til vedtak

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Forslag fremmet av:

Liv Marie Skaare Baden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorenes tilstand i borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.

(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

Forslag til vedtak

Ansvar for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

Sak 10

Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): « *Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter*»

Nytt punkt 5.1 (10): «*Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).*»

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

Forslag til vedtak

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- _ N/A

Ikke funnet kandidat til styremedlem

- _ N/A_

Ikke funnet kandidat til styremedlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Volder Rutle
- Ruta Halvorsen

Valg av 2 valgkomitèmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitèmedlem:

- Heidi Johansen
- Matthes Alpheis

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Gustav Hole

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Mette Undlien
-

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra forrige årsmøte i april 2024. Merk at rapporten omfatter styreperioden, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden årsmøtet i april bestått av følgende medlemmer:

- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96 (ikke boende i Nordre Åsgården borettslag)
- Hans Henrik Hvoslef, nestleder, Nordåsveien 23A
- Anne Mette Undlien, Nordåsveien 31
- Knut Gustav Hole, Lusetjernveien 63
- Asife Ademaj, Nordåsveien 53. Gikk ut av styret da hun flyttet under høsten.

Varamedlemmer:

- Rastam Hajo, Lusetjernveien 89
- Matthes Alpheis, Lusetjernveien 87
- Dimitrii Bondarenko Griffin, Nordåsveien 21C - trakk seg fra vervet i mai.

Hans Henrik Hvoslef var delegat i OBOS generalforsamling.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige styremøter, med unntak av i sommerferien. I tillegg har styret hatt møter for å følge opp aktuelle saker når dette har vært nødvendig. Styret bruker en gruppe i Vibbo for å diskutere og forberede saker mellom møtene.

Hovedkanalen for kommunikasjon mellom styret og beboerne er Vibbo. Her publiseres nyhetsartikler når styret ønsker å informere, og det finnes også flere temaartikler med fast, nyttig informasjon om ulike emner for beboerne. Styret ønsker dialog med beboerne, og det oppfordres til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo.

Det har blitt utført vedlikeholdsarbeid gjennom hele året og i et større omfang enn hva som var tenkt da budsjettet for året ble satt opp.

Utført vedlikehold

Garasjer: Garasjekomiteen ved Vidar Johansen, Arben Mucollari, Tone Bjerved og Knut Hole (styrets representant) har satt fokus på vedlikehold av garasjene. Alle garasjetak er vasket. Firmaet IRB har forsterket grunnen ned mot skolen ved garasje 1 og 9 i Lusetjernveien. Karshusgarasjene er engasjert for å utføre service på garasjeportene. Det er etablert regnskap for garasjene, som vil fremgå av en note i årsregnskapet for fremtiden. Garasjekomiteen har startet prosessen med innhenting av pris for maling/beising av garasjene, med mål om å få gjort dette i løpet av 2025.

Ladestasjoner for elbil: Gjennom hele styreperioden har det blitt jobbet intenst med utfordringer knyttet til ladestasjonene. Det har vært svært krevende å få felles laderne 1 - 6 i Lusetjernveien tilbake i drift. Rekken av utfordringer har vært lang, men siste status er at disse laderne endelig er operative igjen. Det gjenstår å løse utfordringer som kommer som følge av utfasing av 2G-nettet, som innebærer at en rekke elbilladere i borettslaget må skiftes ut.

Radon: Som oppfølging radonmåling som ble gjennomført vinteren 2023/24, ble det installert 13 nye radonpumper i borettslaget. Vi er nå oppe i totalt 35 radonpumper. Det gjennomføres oppfølgingsmåling i de boligene hvor det ble installert nye radonpumper.

Lekeplasskontroll er lovpålagt for borettslag i Norge. Styret har nå engasjert selskapet Aktiv Areal AS for årlig kontroll av lekeplassene. Det ble påvist 9 avvik fordelt på ulike farekategorier i første lekeplasskontroll. Tiltak ble iverksatt umiddelbart etter gjennomført kontroll og alle avvik ble lukket innen fristen som var satt i rapporten.

Elektrisk arbeid: Det gjennomføres løpende vedlikehold på det elektriske anlegget i borettslaget, herunder ventilasjonsviftene som er plassert på takene. Det mest synlige tiltaket det siste året er montering av lys på trappen ned til gangveien ved Nordåsveien.

Diverse vedlikeholdsarbeider: Det har blitt utført mye annet nødvendig vedlikehold gjennom året. Dette har vært nødvendige utbedringer av vinduer, dører, rør, fasade, bommer, brannalarmanlegg med mere. Det merkes at borettslaget nærmer seg 40 år og det blir stadig mer som må utbedres og fornyes.

Nye leverandører:

Renhold: Fra desember blir oppgangene i blokkene vasket av renholdsbyrået Partneren AS. Bytte av leverandør har redusert den månedlige kostnaden for vasking med 58 %.

Energikartlegging: OBOS Prosjekt AS er engasjert for å gjennomføre energikartlegging av borettslaget. Energikartleggingen vil gi oss en grundig oversikt over mulige tiltak for energisparing og klimasmart rehabilitering.

Beboeraktiviteter:

I april mottok borettslaget et nabovarsel fra Bydel Søndre Nordstrand om planene for å bygge midlertidige omsorgsboliger på nabotomten ved barnehagen. En aksjonsgruppe ble raskt opprettet, og et beboermøte ble arrangert med blant annet bydelsdirektøren som deltaker. Flere beboere, personer med tilknytning til området og styret sendte inn sine merknader til nabovarselet. Styret engasjerte advokatfirmaet Dalan, som i to omganger utarbeidet merknader på borettslagets vegne. Etter saksbehandling i Plan- og bygningsetaten ble prosjektet skrinlagt.

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Inntektene består av innkrevde felleskostnader fra beboerne, samt salg av strøm til ladestasjoner for elbil og bruk av vaskeri. Sum inntekter er kr 7 505 700, som er tilnærmet likt med budsjett.

Driftskostnadene summeres til kr 6 751 600, som er kr 1 293 600 over budsjett. Den vesentligste delen av merforbruket henføres til poster under drift og vedlikehold, som det er redegjort for i avsnittet om styrets arbeid.

Etter finanskostnader er årets resultat negativt med kr 774 000.

Nærmere om inntektene:

- Innkrevde felleskostnader er kr 150 000 under budsjett. Dette skyldes at en tenkt økning i felleskostnadene fra 1. juli ved en inkurie ikke ble gjennomført.

Nærmere om kostnadene:

- Styrehonorar er kr 100 000 over budsjett. Dette skyldes at ekstern styreleder får utbetalt avtalt honorar månedlig, i stedet ved styreperiodens slutt som er det normale.
- Det ble utført vedlikehold for kr 2 144 000, som er kr 824 400 over budsjett. Sett i forhold til forbruk til vedlikehold de siste årene og det som var nødvendig å gjøre i 2024 er det en erkjennelse at budsjettet har blitt satt for lavt.

- Store poster som forsikringspremie (kr 580 000) og kommunale kostnader (kr 1 293 499) fortsetter å øke. Satsene var kommunisert tidlig fra forsikringsselskap og Oslo kommune, og dermed innarbeidet i budsjett.
- Rentekostnadene ble kr 1 602 600, like under budsjett. Rentenivået var stabilt høyt gjennom året.

Budsjett 2025:

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1. januar som følge av det økte kostnadsnivået. Styret må likevel være tilbakeholdne med å sette i gang for mange vedlikeholdsaktiviteter da det er budsjettert med et lavere vedlikeholdsbudsjett enn hva som ble forbrukt i 2024. En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er helfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune. Det er videre budsjettert med ytterligere økning av forsikringspremie og kommunale kostnader.

4. Framtidsplaner

En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er fullfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune og vil være et grunnlag for saker som styret må ta stilling til i årene som kommer. Dette gjelder rehabiliteringsprosjekter som utskifting av vinduer og balkongdører og mulig etterisolering, oppgradering av ventilasjonssystem og fornyelse av varmesystemet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 437 637	2 658 603
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-773 916	347 595
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-372 289	-419 433
Endring øremerk. bankkto tidligere år		4 442	0
Innsk. øremerk. bankkto		-160 507	-149 128
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 302 270	-220 966
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 135 367	2 437 637

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 586 414	2 947 642
Kortsiktig gjeld	-451 047	-510 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 135 367	2 437 637

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 249 072	8 628 259	7 404 000	7 870 789
Andre inntekter	3	256 627	130 744	80 000	460 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 505 699	8 759 003	7 484 000	8 330 789
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 225	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-123 589	-70 294	-50 000	-450 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 144 361	-1 628 500	-1 320 000	-1 595 000
Forsikringer		-579 815	-500 511	-551 000	-674 205
Kommunale avgifter	9	-1 293 371	-1 143 980	-1 286 000	-1 464 300
Energi/fyring	10	-329 935	-1 761 594	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-740 368	-698 225	-734 000	-763 000
Andre driftskostnader	11	-899 529	-767 334	-809 000	-712 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 751 617	-7 089 428	-5 458 000	-6 374 505
DRIFTSRESULTAT		754 082	1 669 576	2 026 000	1 956 284
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 619	68 183	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 602 617	-1 390 164	-1 650 000	-1 582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 527 998	-1 321 981	-1 630 000	-1 562 000
ÅRSRESULTAT		-773 916	347 595	396 000	394 284
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	347 595		
Fra opptjent egenkapital		-773 916	0		

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Garasjefond, øremerketmidler		309 963	149 591
Miljøbankkonto, øremerket		25 068	180 052
SUM ANLEGGSMIDLER		54 051 305	54 045 917
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 620	34 169
Forskuddsbetalte kostnader		23 914	30 155
Energiavregning	17	34 949	0
Driftskonto OBOS-banken		984 364	978 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken III		517 567	1 905 069
SUM OMLØPSMIDLER		1 586 414	2 947 642
SUM EIENDELER		55 637 720	56 993 559
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		11 894 703	12 668 619
SUM EGENKAPITAL		11 906 403	12 680 319
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 479 037	27 851 326
Borettsinnskudd	19	15 776 300	15 776 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	24 933	175 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 280 270	43 803 236

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		428 826	331 727
Skyldige offentlige avgifter	21	13 527	0
Påløpte renter		8 694	139 332
Påløpte avdrag		0	32 300
Annen kortsiktig gjeld		0	6 646
SUM KORTSIKTIG GJELD		451 047	510 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 637 720	56 993 559

Pantstillelse	22	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit

Knut Gustav Hole

Anne Mette Undlien

Hans Henrik Hvoslef

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 238 932
Kabel-TV	730 548
Garasjeleie	142 400
Trappevask	119 448
Leietillegg for påbygg	10 224
Parkeringsleie	4 700
Strøm motorvarmere	2 200
Eiendomsskatt	920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 249 372

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 249 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 844
Adm.gebyr	182
Ladestrøm	52 922
Vidrefakturerte kostader	15 620
Innskuddspensjon, sparedel	8 000
Miljøfond	175 609
Nøkler	450
SUM ANDRE INNTEKTER	256 627

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-61 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 358
OBOS Prosjekt	-15 232
SUM KONSULENTHONORAR	-123 589

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 411
Drift/vedlikehold VVS	-121 620
Drift/vedlikehold elektro	-376 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 205
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 648
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 019
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 144 361

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-921
Vann- og avløpsavgift	-887 491
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-402 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 293 371

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 715
Fjernvarme	0
Andre fyringskostnader	-194 220
SUM ENERGI / FYRING	-329 935

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-78 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 066
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-5 440
Lyspærer og sikringer	-9 950
Vaktmestertjenester	-409 676
Vakthold	-15 240
Renhold ved firmaer	-261 963
Snørydding	-34 015
Andre fremmede tjenester	-32 027
Andre kontorkostnader	-6 732
Telefon/bredbånd	-2 251
Bank- og kortgebyr	-3 372
Velferdskostnader	-7 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-899 529

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 005
SUM FINANSINNTEKTER	74 619

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 278 750
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 619
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 138
Renter på leverandørgjeld	-110
SUM FINANSKOSTNADER	-1 602 617

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1987	52 426 175
Avgang 1993	-232 000
SUM BYGNINGER	52 194 175

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.111

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	112 500
Avskrevet tidligere	-112 499
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS.

Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	12	150	1 800
Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia	242	1 000	242 000
SUM AKSJER			243 800

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-495 164
Fjernvarme	528 611
Avregning beboer	1 502
SUM ENERGIAVREGNING	34 949

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-18 704 010	
Nedbetalt i år	218 506	
		-21 985 504

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år

Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	427 969	
Nedbetalt i år	50 863	
		-1 511 168

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-2 585 285	
Nedbetalt i år	102 920	
		-3 982 365

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-27 479 037
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-15 728 400
Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070	-47 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 776 300

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 933
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 933

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 527

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	27 479 037
TOTALT	43 255 337

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
TOTALT	53 472 474

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

Selskapsnummer: 502 Selskapsnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Ansaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ _ N/A

☐ _ N/A_

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elin Volder Rutle

☐ Ruta Halvorsen

Valgkomitèmedlem (kun 2 skal velges)

☐ Heidi Johansen

☐ Matthes Alpheis

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Knut Gustav Hole

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Anne Mette Undlien



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

VEDTEKTER

for Nordre Åsgården Borettslag org nr 948253534
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.06 med endringer
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.07, 25.05.09, 08.04.13, 30.04.20,
03.05.2022 og 11.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Åsgården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner kr 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 - 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor er det stilt vilkår som følger:

a) Følgende leiligheter: Nr. 1012 (2-roms), 1013 (2-roms) og 1011 (4-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelse og kalles spesialleiligheter.

Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i en ordinær bolig.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt a).

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens § 4-12 erverve andelen uavhengig av punkt a).

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter

(1) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har likevel rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle

forpliktelser som andelseier overfor laget. Et slikt krav må framsettes innen rimelig tid etter salg av andel.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Juridiske eiere er ansvarlig for at leietaker er informert og har forstått borettslagets til enhver tid gjeldende regler.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. For montering av parabolantenn og lignende innretninger kan det fastsettes nærmere bestemmelser i husordensreglene. Andelseier plikter å følge disse og rette seg etter pålegg fra styret om å bringe forholdene i samsvar med disse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Andelseier må påse at ventilasjonsanlegget alltid er i drift. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte som ikke er tilpasset bygningens ventilasjonssystem.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr og er ansvarlig for å utføre tiltak for å utrydde skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier med egen hage, har ansvar for at trær og annen vegetasjon ikke er til skade eller urimelig plage for andre andelseiere eller borettslagets eiendom

(10) Ved oppsetting av nytt gjerde skal det søkes styret. Søknaden skal innholde tegning/beskrivelse av gjerdet og samtykke fra tilstøtende naboer.
Det er andelseiers ansvar å stå for vedlikehold og utskifting av sitt gjerde.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Borettslaget skal gi forhåndsvarsel med rimelig frist såfremt situasjonen tillater dette. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseiers erstatningsansvar omfatter også tap som følge av skade forårsaket av andelseiers inngrep i bygningskroppen, installasjoner i egenregi og forsømt forebygging, varsling eller bekjempelse av skadedyr.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(3) Viktig informasjon fra Styret formidles gjennom Vibbo. Rundskriv og informasjon gitt her tilsvarer protokollførte vedtak.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

vedtatt 18.05.06. Endret 03.05.07, 25.05.09, 20.04.16, 12.06.19 og 14.04.23.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- 1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy eller lignende skal ikke henges utenfor leiligheten.
- 1.2 Utgangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst. I blokkene plikter den som åpner inngangsdøren å vite hvem vedkommende åpner for.
- 1.3 Dører til fellesboder og garasjer skal alltid holdes låst.
- 1.4 Fellesbodene i oppgangene er tiltenkt sesong utstyr som ski, sykler etc. ikke langtidslagring av ting. Alt i fellesboden skal være merket med navn.
- 1.5 Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
- 1.6 Utegrill og bålpanne kan benyttes så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.
- 1.7 Sykling og annen lek må ikke være til sjenanse for beboerne, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.
- 1.8 Fasadeendringer, samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret. Beplantning og inngjerding av fellesarealer er ikke tillatt.
- 1.9 Parabolantennner kan kun monteres etter skriftlig godkjenning fra styret, og skal til enhver tid være montert i henhold til plan og bygningsloven og i henhold til kommunale vedtekter.
 1. Parabolantennens tallerken kan måle inntil 100 cm i diameter.
 2. Antennen kan kun plasseres på beboerens balkong. Montering på tak eller på yttervegg er ikke tillatt, med unntak av vegg som ligger innenfor balkongen. Parabolantenne på balkong skal monteres slik at tallerkenen ikke stikker utenfor balkongens rekkverk, ei heller mer enn 50 cm over balkongens rekkverk. Antennen skal ikke monteres på en slik måte at den kan falle ned på bakken.
 3. Rekkehus kan også plassere parabol i sin egen hage, dersom hagen er skjermet for innsyn. Montering i trær er ikke tillatt.
 4. Tidligere oppsatte parabolantennner skal fjernes eller ettermonteres i henhold til punkt 1 og 2 eller 3.
 5. Antenner må aldri monteres slik at de er til skade for, eller hindrer utsynet til andre. All skade/utgifter som oppstår i forbindelse med antenner er andelseier/beboers ansvar.
- 1.10 Tørking av tøy i friluft skal bare skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.
- 1.11 Søppel skal pakkes godt inn slik at vi unngår søl og vond lukt i søppelhusene. Søppel skal ikke henges i oppgangene eller andre fellesområder. Skjer dette vil det bli fjernet for beboers regning, minimum kr 500,-.

Større søppel må fjernes av den enkelte beboer.

- 1.12 Vannskader eller andre skader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av borettslaveren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun kobles til kaldtvannsledningen.
- 1.13 Beboerne har ansvar for å holde balkongkasser og hager i rimelig pen stand. Ved vanning av balkongkassene i blokkene må man ta hensyn til nabo under.
- 1.14 Ved bytte av kjøkkenventilator skal det kun monteres modeller som er beregnet for ekstern motor. Montering av apparatet skal utføres av kvalifisert montør. Det er ikke tillatt brukt ventilatorer med intern motor.

2. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET

- 2.1 Enhver plikter å påse at boenheten og balkong eller oppgang brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller er til sjenanse for andre beboere.
 - 2.1.1 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften.
 - 2.1.2 Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved aktivitet som medfører lukt, f.eks. røyking og matlaging på balkong eller i oppgang eller der lukt siver ut i oppgang fra leiligheter.
 - 2.1.3 Beboer er ansvarlig for at besøkende utviser normal oppførsel og folkeskikk og at besøkende ikke forstyrrer andre beboere i oppgang eller nabohus ved å ringe på unødige.
- 2.2 Alle har krav på nattemø i tidsrommet 23.00 - 06.00.
I dette tidsrommet må det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio. T.V., eller stereo-anlegg.
- 2.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring og støyende hagearbeid, bør unngås etter kl. 21.00 og i kirketiden på søn- og helligdager.
- 2.4 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

- 3.1 Anskaffelse av hund og katt skal meldes til styret, og erklæring om dyrehold skal undertegnes.
- 3.2 Dyreeier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regler for dyrehold, samt de alminnelige offentlige vedtekter for dyrehold.
- 3.3 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på borettslagets område.
- 3.4 Hunder og katter skal alltid føres i bånd av ansvarlig person på borettslagets område, samt holdes unna sandkasser og lekeplasser.
- 3.5 Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

4. BRUK AV FELLESVASKERI

- 4.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det.
Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet
- 4.2 Vaskeriet kan kun brukes i tidsrommet:
08.00 - 20.00 på hverdager
08.00 - 16.00 på lørdager
På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.
- 4.3 Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på uketavle.
Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet.
- 4.4 Vinduer og dører skal lukkes og låses når du forlater vaskeriet.

5. BRUKSOVERLATING

- 5.1 Utleie eller annen overlating av bruken av leilighet skal godkjennes av styret før innflytning og være i henhold til vedtektene.

6. KJØRING/PARKERING

- 6.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Der bøtlegging ikke er tilstrekkelig vil beboer få skriftlig advarsel om brudd på husordensregler og kjøretøyet vil bli fjernet uten forvarsel på eiers bekostning.
Unntak for forbud: syketransport, legebesøk, besøk av uføre, mat- og pakkelevering, flyttebil, drop-off der det er synlig aktivitet rundt kjøretøyet, maks 20 minutter.
- 6.2 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til barn som leker.
- 6.3 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak, uregistrerte biler eller annet søppel. Biler uten kjennemerke vil fjernes uten varsel. Styret kan beordre rydding for borettslaverens regning.
- 6.4 Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og større yrkesbiler på borettslagets område. Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett kjøretøy per parkeringsplass på borettslagets område. Dette inkluderer hensettelse av henger, skiboks o.l.

6.5. Parkeringsplasser

- 6.5.1 Alle parkeringsplasser er reservert for gjesteparkering eller tildelt andelseiere. Styret tildeler parkeringsplasser til andelseiere basert på venteliste.
- 6.5.2 Andelseiere som ikke har eller kun har én parkeringsplass/garasje kan sette seg opp på ventelisten. Andelseiere som ikke har plass fra før går foran andre i køen. Det er ikke tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser eller én parkeringsplass i tillegg til garasje
- 6.5.3 Styret holder kontroll på hvem som leier hvilke parkeringsplasser, og hvem som står på venteliste.
- 6.5.4 Retten til å benytte en parkeringsplass følger ikke leiligheten. Selges leiligheten blir

parkeringsplassen tildelt en beboer fra ventelisten. Nye eiere må sette seg på venteliste for å få tildelt plass.

- 6.5.5 Fremleie av parkeringsplass, uten utleie av boenhet, er ikke tillatt.
- 6.5.6 Det skal til enhver tid være minst tre plasser reservert for gjester på hver av parkeringsplassene. Gjesteplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboere
- 6.5.7 Opp til tre parkeringsplasser kan leies ut til bildelingsordninger. Styret har fullmakt til å inngå avtale med disse, basert på beboernes behov.
- 6.5.8 Styret har rett til å omfordele plasser:
 - som er ubenyttet på mer enn tre måneder.
 - hvis der er behov for dette grunnet funksjonshemninger
 - ved behov for ladestasjoner.
- 6.6 Styret regulerer priser for etablering og leie av parkeringsplasser.
- 6.7 Det er kun tillatt å installere ladestasjoner som er tilpasset borettslagets anlegg i garasjene. Lading på vanlige stikkontakter er strengt forbudt.

7. ANSVAR

- 7.1 Borettsshaveren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.
- 7.2 Borettslaget har ikke økonomisk ansvar for skader eller påløpte utgifter i forbindelse med håndheving av husordensreglene punkt 6.3.

8. DIVERSE

- 8.1 Alle saker som ønskes behandlet at styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 8.2 En eventuell klage overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet lett kan løses. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.
- 8.3 Styret kan innkalle til dugnad.

9. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 9.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som ved innflyttingen holder en hund/katt*) forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt*) måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapet på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers forpliktelser vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Vesentlig mislighold kan medføre salgspålegg etter borettslagslovens bestemmelser. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Antall:

Kjønn:

Rase:

Kjennetegn:

Oslo, den

.....
Andelseier

.....
Adresse

*) stryk det som ikke passer

G A R A S J E K O N T R A K T
MED NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Leiers navn :
Adresse :
Garasje nr. :
Leilighet nr. :

Undertegnede forplikter seg til å overholde nedenstående:

1. Garasjen skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse av denne.
2. Bortleie eller salg av garasjen må godkjennes av styret. Primært skal borettslavere ha forkjøpsrett eller leierett. Overdragelsespris/takst må godkjennes av styret i borettslaget.
3. Garasjeeierne må ved dugnad og/eller økonomisk være med å dele utgifter til vedlikehold og forbedringer på garasjeanlegget. Dette innebærer blant annet opplegg av elektrisk anlegg.
4. Garasjeeieren er personlig ansvarlig for skade som han påfører egen eller annen garasje.
5. Garasjeeieren er dessuten ansvarlig for skade eller tyverier fra andre biler eller garasjer som forårsakes av at han ikke har låst sin garasje.
6. Garasjeleien som skal dekke alle felles utgifter til drift, vedlikehold og forbedringer, er foreløpig fastsatt til kr. 200,- pr. måned. Leie blir å innkreve fra innflyttningsdagen og skal betales inn på borettslagets konto i OBOS. Styret i borettslaget forbeholder seg retten til å endre leien.
7. Denne kontrakt inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo, den _____

Leietaker

Nordre Åsgården BL
v / OBOS

Protokoll til årsmøte 2025 for NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948253534

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. april kl. 18:00 til 10. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 7. april 2025, Styrerommet i Nordåsveien 21.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

Forslag til vedtak:

Daniel Walter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Fastsettelse av honorar til garasjekomiteen

Godtgjørelse for garasjekomiteen foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for garasjekomiteén settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteéns medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.

Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).

Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.

Styrets innstilling

Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Forslag til vedtak:

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Fremmet av: Liv Marie Skaare Baden

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorenes tilstand i

borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskifting av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.

(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

Forslag til vedtak:

Ansvaret for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): «*Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter*»

Nytt punkt 5.1 (10): «*Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).*»

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gunn-Tove Johansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gunn-Tove Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ruta Halvorsen (31 stemmer)

Elin Volder Rutle (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ruta Halvorsen

Elin Volder Rutle

Valgkomitèmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Matthes Alpheis (30 stemmer)

Heidi Johansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Matthes Alpheis

Heidi Johansen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Gustav Hole (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Gustav Hole

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Mette Undlien (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Mette Undlien