



Søndre Nordstrand/Holmlia: Enderekkehus over to plan m/stor garasje og hage | barnevennlig

ADRESSE: Nordåsveien 150, 1251 Oslo
Andelsnummer 127 i Søndre Åsgården
Borettslag

BRA/BRA-i: 111 m²/106 m²

PRISANTYDNING: Kr. 4 300 000,-
Fellesgjeld kr. 8 000,-
Omkostninger kr. 1090,-
Totalpris: kr. 4 309 090,-

MEGLERE: Advokatfullmektig Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokat Torolv Sundfør
Tlf 924 10 200
E-post: ts@sbg.no

Advokat Malin F. Østman
Tlf. 901 06 128
E-post: mfo@sgb.no

ADRESSE

Nordåsveien 150, 1251 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Andelsnummer 127 i Søndre Åsgården Borettslag, org. nr. 948 807 661.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 12.3.2025, rapportdato 16.3.2025. Markedsverdi: kr. 4 300 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Derya Köker

Tor Helge Preiss Bolstad

BELIGGENHET

Flott enderekkehus i etablert og barnevennlig boligområde på Holmlia. Rosenholm barneskole ligger kun et stenkast fra boligen. En kort spasertur unna er både Holmlia ungdomsskole og en rekke aktivitetstilbud, herunder Holmliahallen og Lusetjern kunstgressbaner.

I umiddelbar nærhet finner du blant annet Lusetjerdalen med gode turmuligheter i skog og mark. I tillegg er Hvervenbukta ikke langt unna med bademuligheter for store og små.

Handlingen kan gjøres på Bunnpris like ved, eller Coop Prix. I tillegg er det kort vei til Holmlia kjøpesenter med alt man trenger av handels- og tjenestetilbud.

Fra Holmlia senter går det hyppige avganger med tog til Oslo, Ski, Mysen og Rakkestad. I tillegg er det hyppige bussavganger.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate inn på privat område. Det er god offentlig kommunikasjon med ca. 150 meter til holdeplasser for buss til Holmlia stasjon hvor det er hyppige avganger med både buss og tog til Oslo sentrum, Ski, Mysen og Rakkestad.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

54 679,1 m² felles eiet tomt for hele borettslaget. Tomten er opparbeidet med adkomst, gangveier, plen og beplantning ellers.

AREAL

BRA: 111 m², BRA-i: 106 m², TBA: 19 m², BRA-e: 5 m².

Bod på terrasse på ca. 2 m² er medtatt som BRA-e.

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

Tidligere bod ved inngangsparti er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere bod i 2. etasje er ombygget og benyttes i dag som omkleddingsrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

INNHold

Enderekkehus over to plan med entré, trapperom, tre soverom, omkleddingsrom, bad, toalettrom, gang, kjøkken, stue, kott og gang.

BESKRIVELSE

Borettslagsandel over to plan i rekkehus fra 1987. Eiendommen ligger i et etablert barnevennlig område på Søndre Nordstrand/Holmlia i Oslo med nærhet til skoler og barnehager. Gode transportmuligheter via Holmlia togstasjon og lokale busslinjer. Gangavstand til dagligvare. Nærhet til rekreasjonsområder.

STANDARD

Andelsleilighet i rekkehus fra 1987. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent alder og løsning for undertak.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at hele eller deler av taktekkingen er fra byggeår.

Takrenner og nedløp av overflatbehandlet metall fra ukjent år. Stigetrinn (kun kontrollert på 1881.no).

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår. Ett vindu i trerammer med isolerglass datert 2013.

Ytterdør med glassfelt. Terrassedør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Sørvest-vendt terrasse op ca 19 m² med adkomst fra stue og hage. Dekke av terrassebord. Markise.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, laminat, flis

Vegger: malte flater

Tak: malte flater, himlingsplater

Takhøyde i trapperom målt til ca 2,36.

Takhøyde i stue målt til ca 2,38 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er montert radonsug i bod. Eier opplyser at det ikke er foretatt målinger etter installasjon.

Boligen har elementpipe. Ingen ildsted er montert.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører: Formpressede dører.

Oppvarming:

Radiatorer

Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstestet)

Ildsted

Våtrom:

Bad

Fliser på gulv og vegger. Malt tak.

Badekar, servantskap, vegghengt toalett.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom med enkel, eldre standard.

Gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon i rommet

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Stoppekran i luke på WC rom. Kranen er av typen med «ratt» og er fra byggeår. Kranen er ikke funksjonstestet pga fare for skade.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ukjent ventilasjon. Det er synlig hva som kan være mekanisk avtrekksmotor på loft, men det er ingen mekanisk avtrekk i gang på befaringspunktet. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Radiatorer og røropplegg fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår: 1987. Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Taktekking er av betongtakstein. Ukjent alder og løsning for undertak.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at hele eller deler av taktenningen er fra byggeår.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fr aukjent år. Stigetrinn (kun kontrollert på 1881.no).

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår. Ett vindu i trerammer med isolerglass datert 2013. Ytterdør med glassfelt. Terrassedør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Sørvest-vendt terrasse på ca 19 m² med adkomst fra stue og hage. Dekke av terrassebord. Markise.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er det planlagt større vedlikeholdsarbeid og borettslaget har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. Det vises til vedlagte årsrapport for 2024 og kjøper bes kontakte borettslaget for detaljer vedrørende vedlikeholdet. Vedlikeholdet kan gi økning i felleskostnader.

Vedlikehold utført i 2023 - borettslaget:

2023

Spyling av stamrør i blokkene

Oppretting av gangvei ved Bjørn Bondes vei 9-19

Oppgradering av bredbåndnettet til Docsis 3.1-standard

Brannverntiltak etter brannteknisk tilstandsanalyse, inklusiv nye røykdetektorer i rekkehusene

Fornyhet varmekablene på varmtvannsrørene i rekkehusene i Nordåsveien

Fornyhet lekeplassen i parken

Skiftet ut lamper til LED i flere blokkopp ganger og loft, inkl. nødlis

Rehabilitering av felleslokaler under Bjørn Bondes vei 153 og 157 etter vannskade (forsikringssak)

PARKERING

Leiligheten har garasje plass som leies av borettslaget og følger leiligheten, ifølge eier. Sammen med fellesutgiftene, faktureres kr 184,- per måned for garasjen.

FYRING/OPPVARMING

Radiatorer, elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet), ildsted

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er totale fellesutgifter er kr 7 224,- pr. måned. I tillegg tilkommer kr 184,- for garasje. Samlet kr 7 408,-.

Fellesutgiftene inkluderer felleskostnader kr 5 103,-, a konto oppvarming/varmtvann kr 1 598,- og kabel-TV kr 523.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 31 760,- pr. 31.12.2023.

FELLES GJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 7 420 pr. 31.12.2023

LÅNEVILKÅR FELLES GJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har borettslaget følgende lån:

- Lån, OBBK01-98207919527, Annuitetslån, Restsaldo på kr 812 264,-. Restløpetid 5 år og 10 mnd. 12 terminer per år. Flytende rente på 6,14 %.
- Lån, OBOS02-98207953083, Annuitetslån, Restsaldo på kr 786 827,-. Restløpetid 6 år og 5 mnd. 12 terminer per år. Flytende rente på 6,14 %.

Andel fellesgjeld for denne andelen utgjør kr 8 000 per 1.3.2025.

Det tas forbehold om endringer.

UTLEIE

Det følger av borettslagslova §§ 5-5 og 5-6, samt borettslagets vedtekter punkt 4.2 om «Overlating av bruk» at:

(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 andelseier 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseiere, se punkt. 6-1 (3).

DYREHOLD

I henhold til borettslagets husordensregler punkt 4, er det tillatt med dyrehold. Det fremgår her at:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntareal med videre.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Fra borettslagets hjemmeside fremgår følgende: [SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG | En tjeneste fra OBOS](#)

Navn: Søndre Åsgård Borettslag

Selskapsform: Borettslag

Org. nummer: 948 807 661

Byggeår: 1986

Heis: Nei

Dyrehold: Et dyr etter søknad til styre

Parkering: Ja

Fellesvarmtvann: Ja

REGULERING

Tjenesten for planinnsyn i Oslo kommune var nede på tidspunktet for ferdigstillelse av rapporten. Alle interessenter anbefales å settes seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan. For ytterligere informasjon rundt regulering, konferer megler.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantdokumenter à kr 545.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 4 300 000,-.

Prisantydning	Kr.	4 300 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	8 000	,-
Tinglysningsgebyr pantdokument	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	4 309 090	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Tidligere bod ved inngangsparti er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig. Tidligere bod i 2. etasje er ombygget og benyttes i dag som omkleddningsrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 247 937 for inntektsåret 2023.

Som sekundærbolig kr 4 991 747 for inntektsåret 2023.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, agGreal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90

prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten for denne eiendommen var beregnet til kr 0 i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenummer 86139296. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSE

Det er ingen heftelser og rettigheter registrert på andelen. Det er følgende heftelser og rettigheter registrert på borettslaget:

1986/44407-1/105 OBLIGASJON

22.07.1986 BELØP: NOK 40.775.100

PANTHAVER: Oslo Bolig Og Sparelag Al

LØPENR: 1087017

2002/35406-1/105 FORHØYELSE

03.06.2002 FORHØYET TIL NOK 40,943,000

2019/907903-1/200 PANTEDOKUMENT

07.08.2019 12:42 BELØP: NOK 5.000.000

PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1382504-1/200 PANTEDOKUMENT

30.04.2024 08:03 BELØP: NOK 2.000.000

PANTHAVER: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

1983/40108-1/105 BEST. OM ADKOMSTRETT

19.12.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:191 BNR:115

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:191 BNR:116

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:191 BNR:119

1983/40108-2/105 BEST OM GARASJE/PARKERING

19.12.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:191 BNR:115

1986/43058-2/105 BESTEMMELSE OM VEG

16.07.1986 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1987/53867-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

21.08.1987 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:191 BNR:115

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1987/53868-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

21.08.1987 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/23343-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

15.04.2005 Midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven vedr. bygningens avstand til vei.

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for plan-og bygningsetaten i Oslo.

Med flere bestemmelser

1983/40106-1/105 FRADELINGS-DOKUMENT

19.12.1983 DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 191 BNR 2

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/7173-1/105 MÅLEBREV

09.02.1995

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Vedtektene lyder:

3.-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – 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

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at kjøper kun kan være fysisk person. 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. Styret skal godkjenne overdragelsen etter vedtektene § 2-2, 3. ledd. 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.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter lys grønn - Energikarakter F. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsgdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsgdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke

skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å

rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avses.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12127

Til adv. Torolv Sundfør v/adv.fullm. Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Nordåsveien 150, 1251 Oslo. Andelsnr. 127 i Søndre Åsgården BRL i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

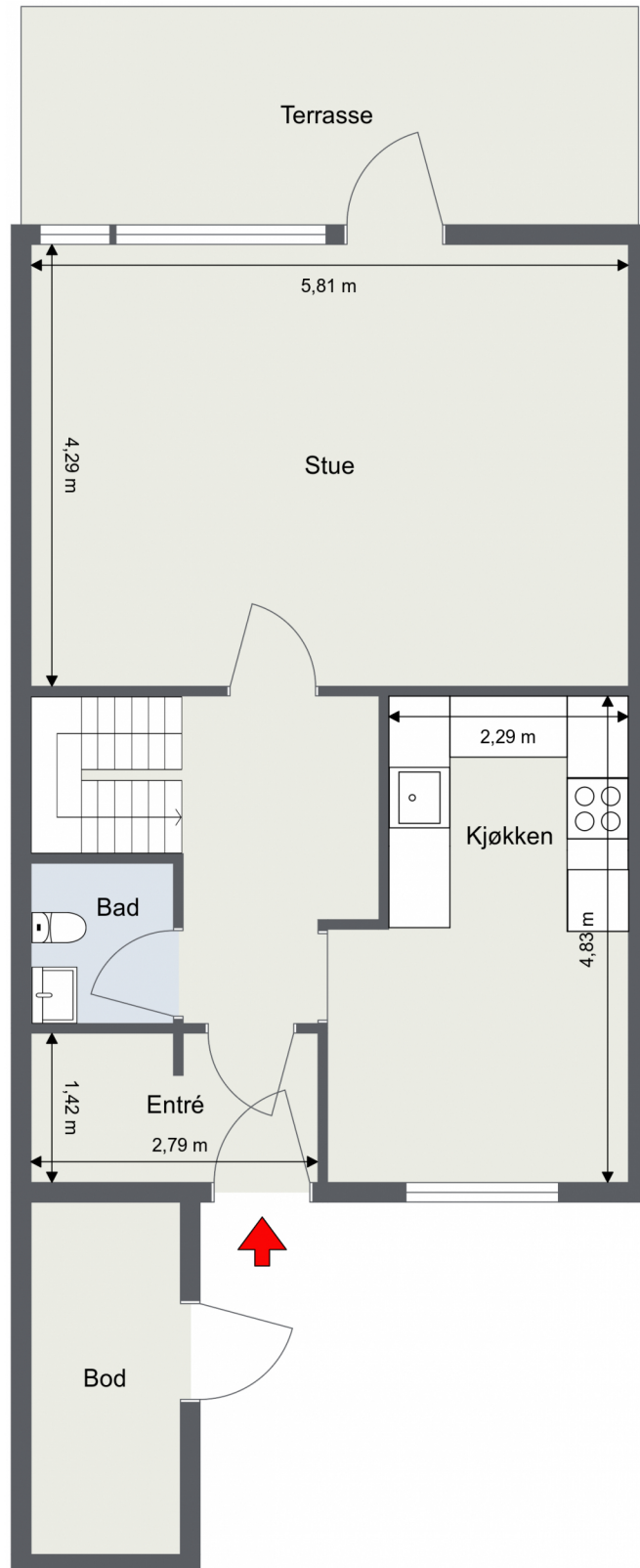
E-post:

Signatur:

Signatur:

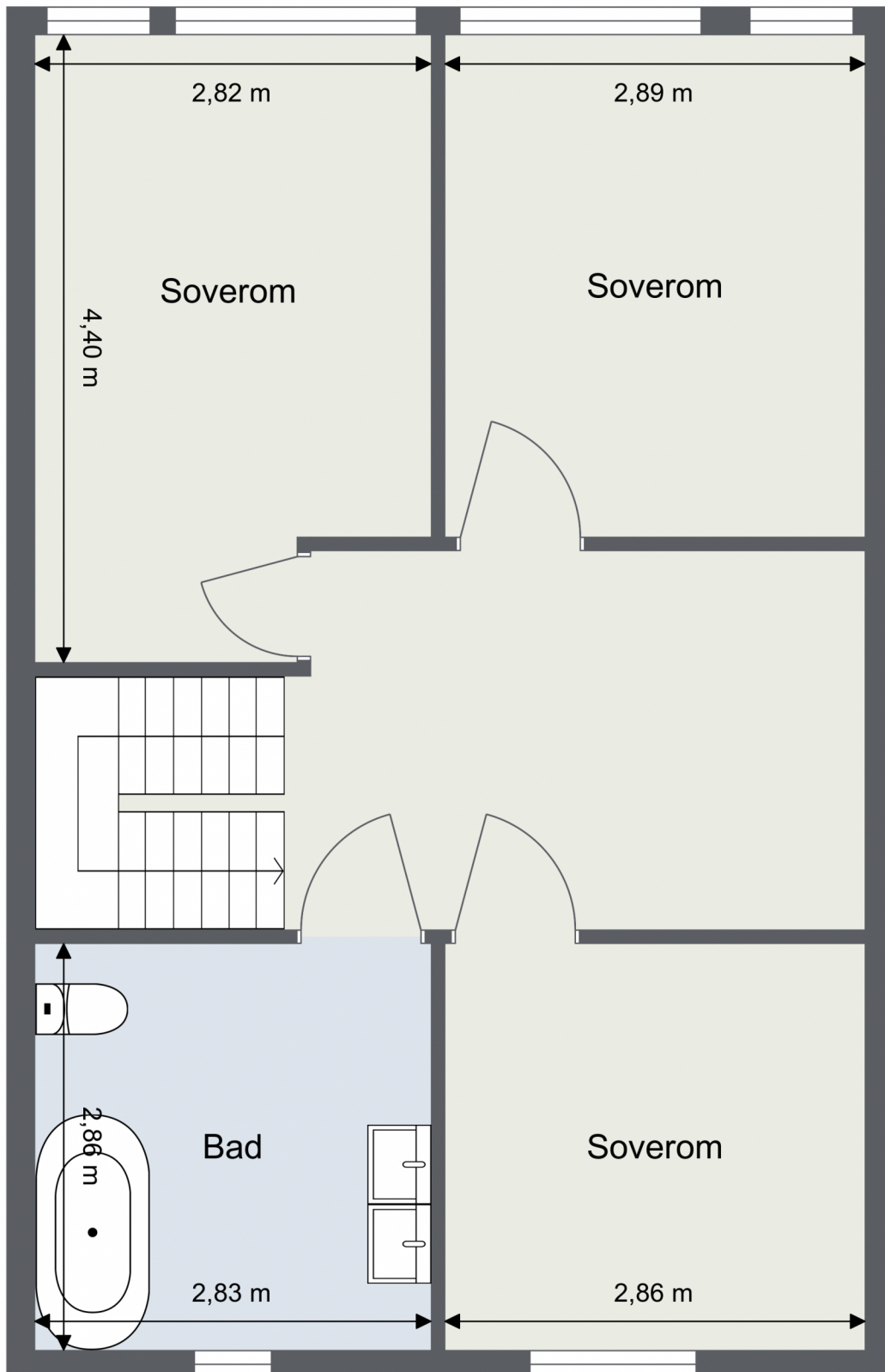
Nordåsveien 150

1. Etasje



Nordåsveien 150

2. Etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.



Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT























Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Nordåsveien 150, 1251 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 112

 Andelsnummer 127

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 14757-1982

Referansenummer: FL1935

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke.

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent alder og løsning for undertak.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at hele eller deler av taktekkingen er fra byggeår.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Stigetrinn (kun kontrollert på 1881.no).

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår. Ett vindu i trerammer med isolerglass datert 2013.

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Sørvest-vendt terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue og hage. Dekke av terrassebord. Markise.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, laminat, flis

Vegger: malte flater,

Tak: malte flater, himlingsplater

Takhøyde i trapperom målt til ca. 2,36 m.

Takhøyde i stue målt til ca. 2,38 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er montert radonsug i bod. Eier opplyser at det ikke er foretatt målinger etter installasjon.

Boligen har elementpipe. Ingen ildsted er montert.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører: Formpressede dører.

Oppvarming:

Radiatorer

Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstestet)

Ildsted

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv og vegger. Malt tak.

Badekar, servantskap, vegghengt toalett.

total

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin. Frittsåtende komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med enkel, eldre standard.

Gulvmontert toalett

Naturlig ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Stoppekran i luke på WC rom. Kranen er av typen med "ratt" og er fra byggeår. Kranen er ikke funksjonstestet pga. fare for sakede.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ukjent ventilasjon. Det er synlig hva som kan være mekanisk avtrekksmotor på loft, men det er ingen mekanisk avtrekk i gang på befaringstidspunktet. Det er tilluft med spalventiler i vinduer.

Radiatorer og røropplegg fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra byggeår.

Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser iht. krav ved byggeår.

Støpt plate på mark.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 111 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 111 m²

Totalpris 4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus (ende)

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

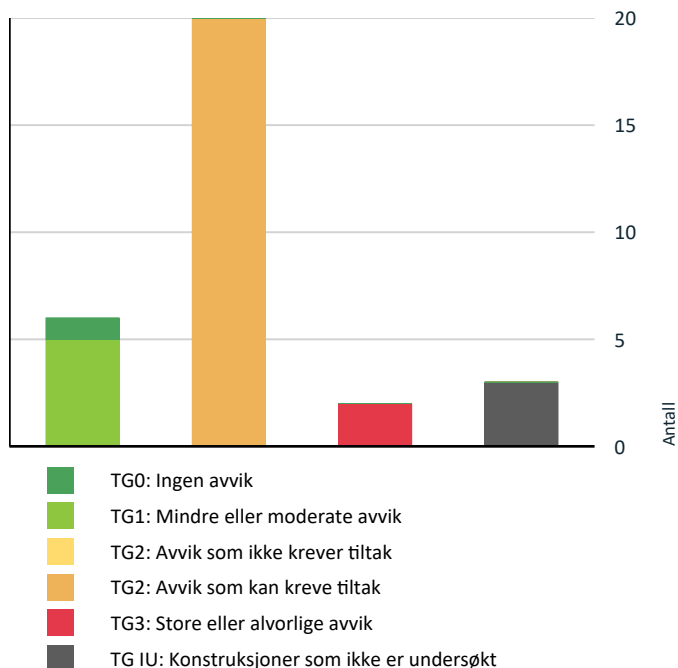
Tidligere bod ved inngangsparti er nå en del av entré.

Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere bod i 2. etasje er ombygget og benyttes i dag som omkleddingsrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

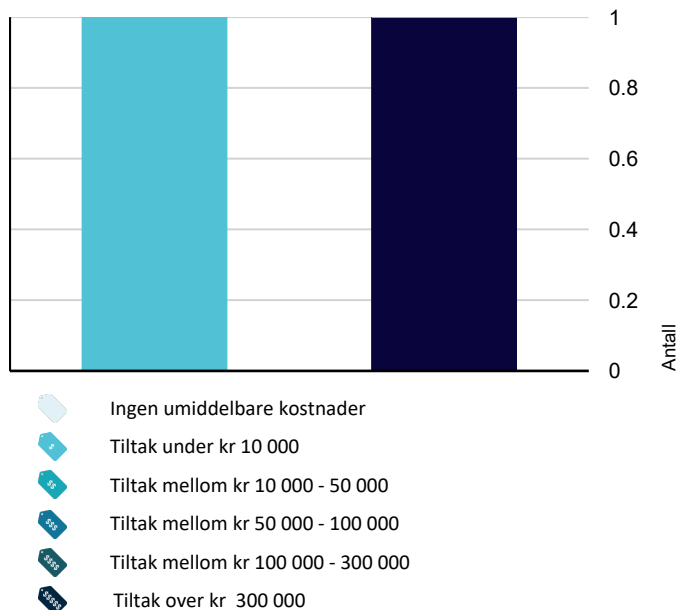
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det var mer løsøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold](#) [Gå til side](#)

[Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)

[Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann](#) [Gå til side](#)

[Tomteforhold > Oljetank](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Utvendig > Taktekking](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent alder og løøsning for undertak.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at hele eller deler av taktekkingen er fra byggeår.

På grunn av takvinkelen er taket kun besiktiget fra sørvest.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon på alder og utførelse.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Stigetripp (kun kontrollert på 1881.no).

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er observert symptomer på utettheter i skjøter, men renner og nedløp er ikke funksjonstestet da det ikke regnet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Merknad: Fasader fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke.

Loftet er kun besiktiget fra luke stående i stigen da det var svært mye lagrede ting på loftet.

Merknad: Downlights mot kaldt loft er en skadeutsatt konstruksjon da varm, fuktig luft kan stige opp på loftet dersom det ikke er tett ved

Tilstandsrapport

gjennomføringer. Dette var ikke kontrollert.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Uisolert rør på kaldt loft.
- Det er rotete/skadet isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Alle uisolerte rør på kaldt loft bør isoleres.
- Isolering bør etableres der hvor dette mangler eller hvor det er mangelfull/svak utførelse.

1 TG2 Vinduer

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår. Ett vindu i trerammer med isolerglass datert 2013.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
- Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet. Kondensering kan føre til nedsatt brukstid på rammer og karmer.

1 TG2 Dører

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Entré-/ytterdøren tetter ikke skikkelig.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvindu i terrassedøren (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Generell elde/sitasje på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må terrassedøren renoveres/skiftes.

1 TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest-vendt terrasse på ca. 19 m² med adkomst fra stue og hage. Dekke av terrassebord. Markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker/skader/sitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Fra forretningsfører: Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det finnes iht. forretningsfører en vedlikeholdsplan, men denne er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikeholdsplanen bør innhentes og gjennomgås. Det kan ikke utelukkes økte utgifter som feks. økte felleskostnader.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, laminat, flis

Vegger: malte flater,

Tak: malte flater, himlingsplater

Takhøyde i trapperom målt til ca. 2,36 m.

Takhøyde i stue målt til ca. 2,38 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Noe gjenstående arbeider og stedvis svak utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

📍 TG 2 Radon

Det er montert radonsug i bod.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke er foretatt målinger etter installasjon.

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser at det ikke er foretatt målinger etter installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Radonmålinger bør utføres.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Ingen ildsted er montert.

Merknad: Før eventuell tilkobling av ildsted bør eksisterende installasjoner og eventuell mulighet for montering av ildsted undersøkes av fagperson.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppgradering av trappen.

Innvendige dører

Formpressede dører.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:

Radiatorer

Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstestet)

Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og vegger. Malt tak.
Badekar, servantskap, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Badet fremstår med store skade i gulv og vegger. Membran med enkel/ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin. Frittsåttende komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Uttethet ved vask/oppvaskmaskin iht. eier. Synlig ufagmessig tetting i underkan av servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover reparasjon av vask/oppvaskmaskin da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel, eldre standard.
Gulvmontert toalett

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generell elde/slitasje. Åpet tak/himling.
- Det er ikke kjent om det er naturlig eller mekanisk avtrekk. Ingen avtrekk fra ventil på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppussing av overflater.
- Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres om mulig.
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran i luke på WC rom. Kranen er av typen med "ratt" og er fra byggeår. Kranen er ikke funksjonstestet pga. fare for skade.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Pågående/gjenstående arbeider ved avløpsrør synlig i WC.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Ytterligere undersøkelser av pågående arbeider anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TE 2 Ventilasjon

Boligen har ukjent ventilasjon. Det er synlig hva som kan være mekanisk avtrekksmotor på loft, men det er ingen mekanisk avtrekk i gang på befaringstidspunktet. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen har ukjent ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hva som er årsaken til redusert effekt på avtrekkssystemet.

TE IU Varmesentral og varmtvann

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer og røropplegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

TG2: manglende dokumentasjon.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeår.
Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser iht. krav ved byggeår.

Merknad: Det var snø og frost på befaringsstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Normalt greie fallforhold rundt bygningen.

Merknad: Det var snø og frost på befaringsstidspunktet.

Merknad: Kommunekart er ikke fremvist/oversendt. Forhold rundt hensyn- og faresoner er ikke vurdert.

TG IU **Oljetank**

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/106 m²

Rekkehus (ende): Trapperom, 3 Soverom, Omkladningsrom, Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Toalettrom, Kott, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		4 300 000
Tillegg for andel fellesformue	+	31 760
Frdrag for andel felles gjeld	-	8 000
Konklusjon markedsverdi		4 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordåssløyfa 48A ,1251 OSLO 100 m ² 1983 3 sov	29-09-2024	4 700 000	5 000 000	176 000	5 176 000	51 760
2 Lusetjernveien 28A ,1253 OSLO 102 m ² 1983 4 sov	25-08-2024	4 700 000	5 000 000	170 434	5 170 434	50 691
3 Bjørn Bondes vei 125 ,1253 OSLO 103 m ² 1986 3 sov	30-05-2023	4 700 000	5 200 000	8 979	5 208 979	50 573
4 Bjørn Bondes vei 49 ,1253 OSLO 108 m ² 1986 4 sov	10-10-2024	5 100 000	5 250 000	8 000	5 258 000	48 685
5 Lusetjernveien 18C ,1253 OSLO 105 m ² 1983 3 sov	02-05-2023	4 990 000	4 890 000	165 000	5 055 000	48 143
6 Nordåssløyfa 37B ,1251 OSLO 104 m ² 1983 3 sov	29-09-2024	4 700 000	4 650 000	183 000	4 833 000	46 471
7 Lusetjernveien 16B ,1253 OSLO 106 m ² 1984 3 sov	27-09-2023	4 500 000	4 300 000	176 916	4 476 916	42 235

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	86 688
Vedlikehold, andel - stipulert	Kr.	25 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	111 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus (ende)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus (ende)	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

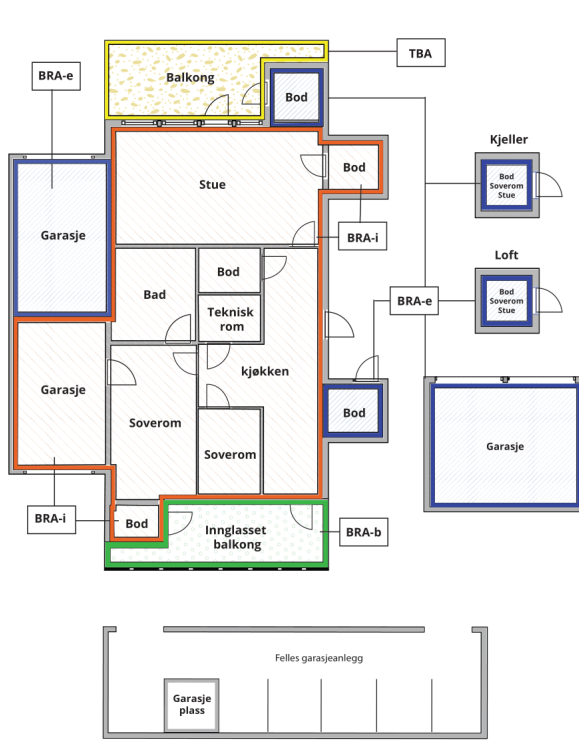
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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 (ende)

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53			53	
1. etasje	53	5		58	19
SUM	106	5			19
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Omklingsrom, Bad, Soverom 3		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Toalettrom, Kott, Stue		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere bod ved inngangsparti er nå en del av entré. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere bod i 2. etasje er ombygget og benyttes i dag som omklingsrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Det er ikke registrert brannsikring i tak på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikring i byggverket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (ende)	106	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Eier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	112		0	54679.1 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nordåsveien 150

Hjemmelshaver

Søndre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG	948807661		Obos Eiendomsforvaltning AS	Köker Derya, Bolstad Tor Helge Preiss

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
127	31 760 31.12.2023	8 000 01.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordåsveien 150 ligger på Søndre Nordstrand/Holmlia i Oslo, med nærhet til skoler og barnehager. Gode transportmuligheter via Holmlia togstasjon og lokale busslinjer. Gangavstand til dagligvare. Nærhet til rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Tjenesten for planinnsyn i Oslo kommune var nede på tidspunktet for ferdigstilling av rapporten. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tomten som naturlig benyttes av andelen er opparbeidet med adkomst, terrasse, plen og beplanting ellers. Tomten fremstår som utstelt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Garasje

Garasjeplass i garasjerekke iht eier. Nyere port iht. eier.

Det var ikke adkomst til garasjen på befaringstidspunktet.

Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen og det var ingen adkomst.

Fra forretningsfører: "Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres noe som helst pantekrav knyttet til garasjeobjektet via OBOS. Så vel megler som avdeling forkjøp må være oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg."

Felleskostnader - borettslaget

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.224,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.103,-

A konto oppv/v.vann 1.598,-

Kabel-tv 523,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Propr.no			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 brukeren 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/FL1935>

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-191-112-0-0

1253 OSLO

Rapport generert:

13. mars 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

10

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (10)



Støysone
tettsteder



Friluftslivsområde
kartlagt



Radon



Kulturminner



Nær truet
punkt



Fremmede arter
punkt



Arealressurskart



Arealressurskart
grunnforhold



Rødlistet art
Nær truet



Rødlistet art
Sårbar

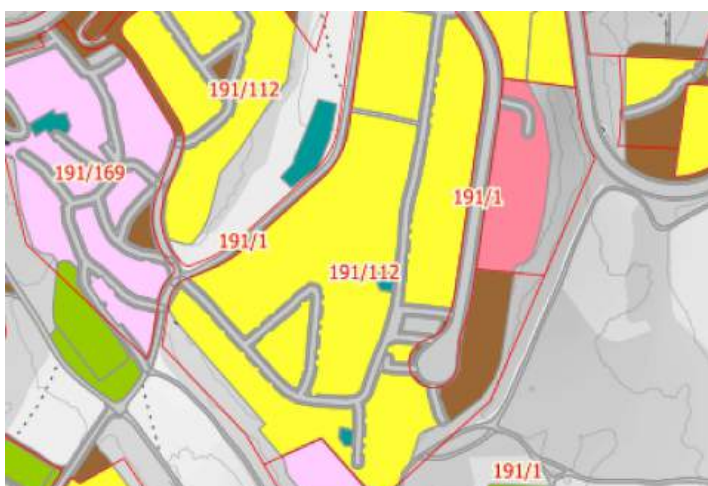
Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



 > 75 dB  70 - 75 dB  65 - 70 dB  60 - 65 dB  55 - 60 dB  50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftslivsområde
- Viktig friluftslivsområde
- Registrert friluftslivsområde
- Ikke verdisatt friluftslivsområde

Om kartlaget

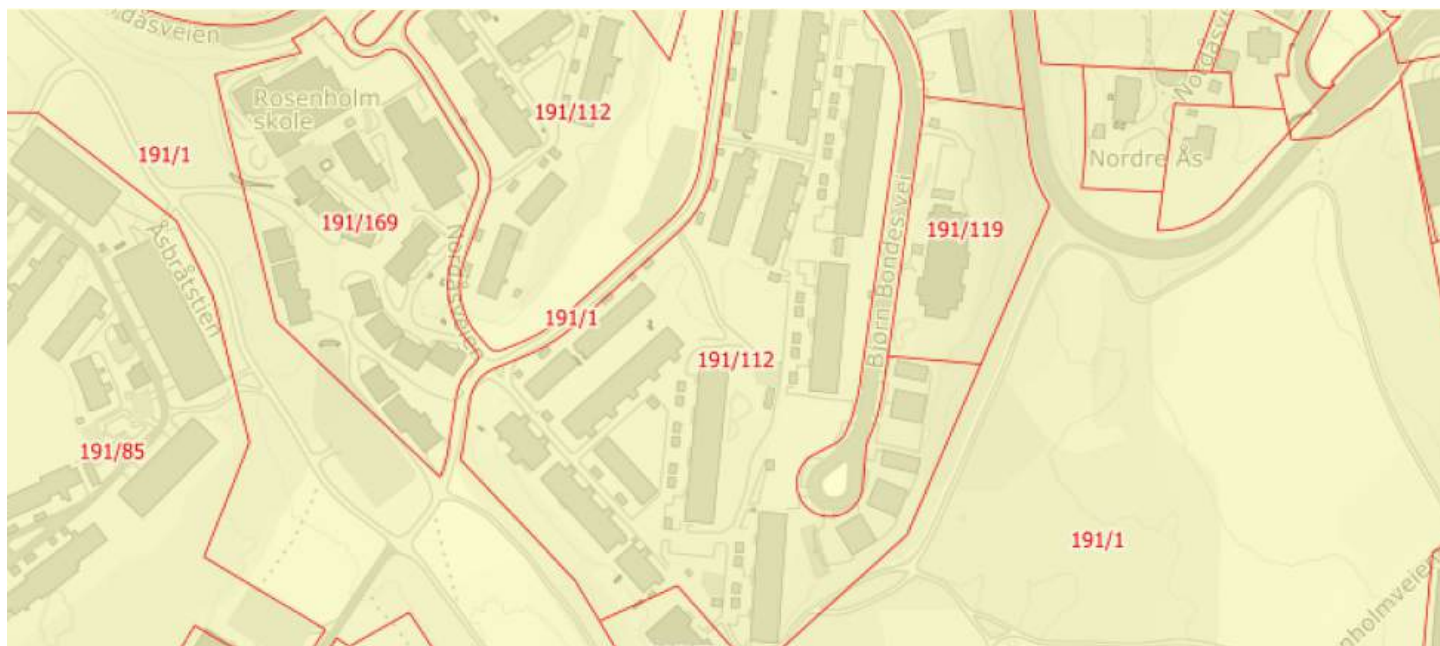
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftslivsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

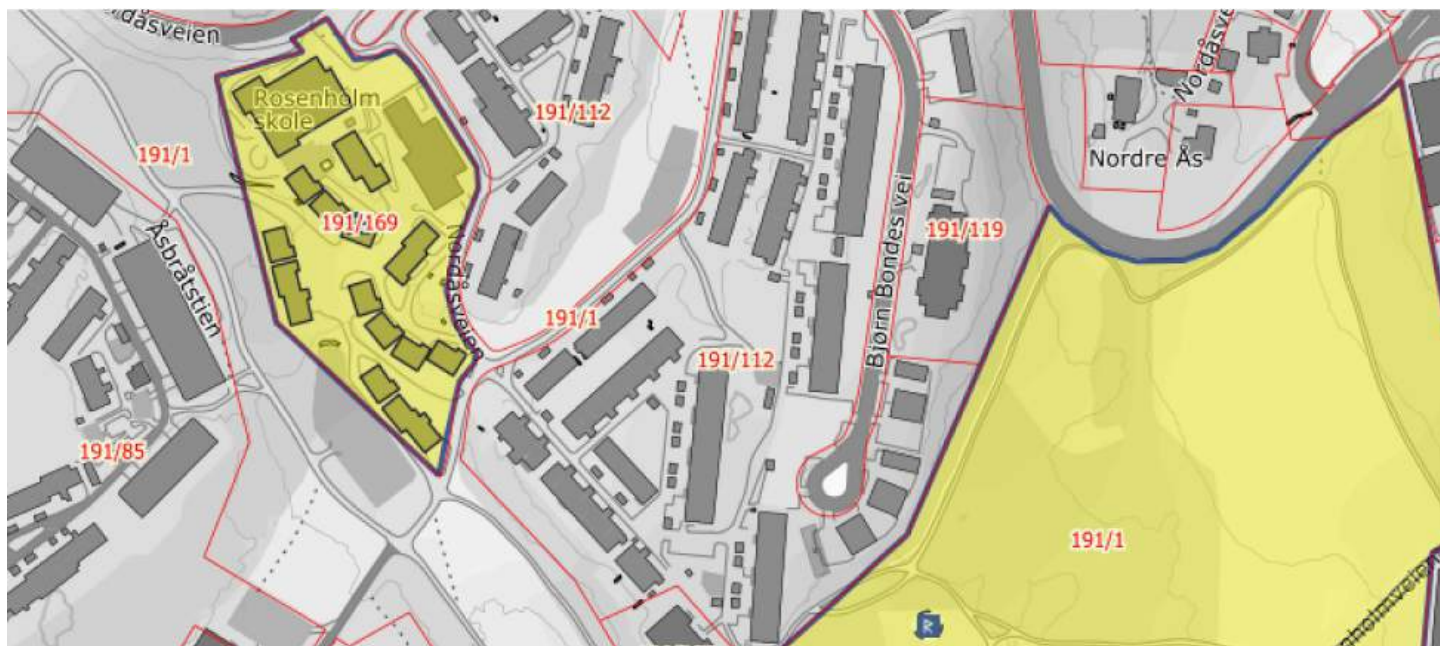
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyer eller boplasser.

Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

ArterNasjonal

Miljødirektoratet



✚ Nær truet (NT) i Norsk Rødliste



◆ Fremmede arter

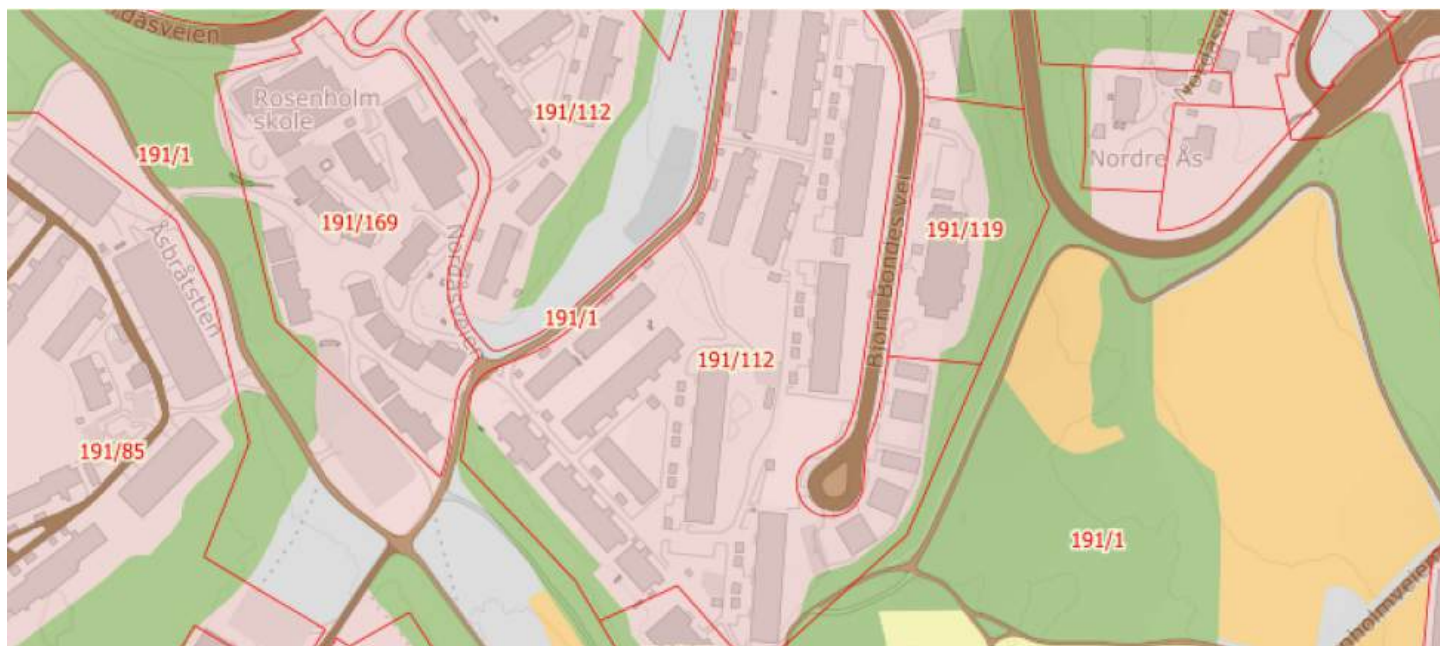


Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



■ Nær Truet (NT)



● Sårbar (VU)

Om kartlaget

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på <https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor>.

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2025.

Boligselskap: 503 Søndre Åsgården Borettslag
Organisasjonsnr: 948.807.661
Andelseier: Tor Helge Preiss Bolstad Derya Köker
Leieobjektnr: 1127
Adresse: Nordåsveien 150, 1251 OSLO
Andelsnummer: 127
Borettsinnskudd: kr 223.900,-
Hjemmeside: <http://sondreasgarden.herborvi.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86139296.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan
- Energiavregning: Ja (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.)
- Individuell avregning for varme og varmtvann
- Garasjer følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasje plass.
- Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres noe som helst pantekrav knyttet til garasjeobjektet via OBOS. Så vel megler som avdeling forkjøp må være oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg.
- De som er interessert i å kjøpe/selge garasje kan henvende seg til styret.
- Andre eventuelle merknader:
 - - Retningslinjer for påbygg
 - Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Informasjon om utbyggingsmuligheter kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.
 - - Kjøkkenventilator er andelseiers ansvar.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207919527 A		812.264,-	5 år 10 md.	12		Flyt	6,14%
* OBOS02-98207953083 A		786.827,-	6 år 5 md.	12		Flyt	6,14%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.224,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.103,-
A konto oppv/v.vann	1.598,-
Kabel-tv	523,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.956,-	826,-	31.760,-	7.420,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207919527	3.646,-	63,-
* OBOS02-98207953083	3.530,-	56,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

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 Nordåsveien 96, 1251 OSLO, e-post: tore@beitveit.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	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørskontor).
- 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 prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

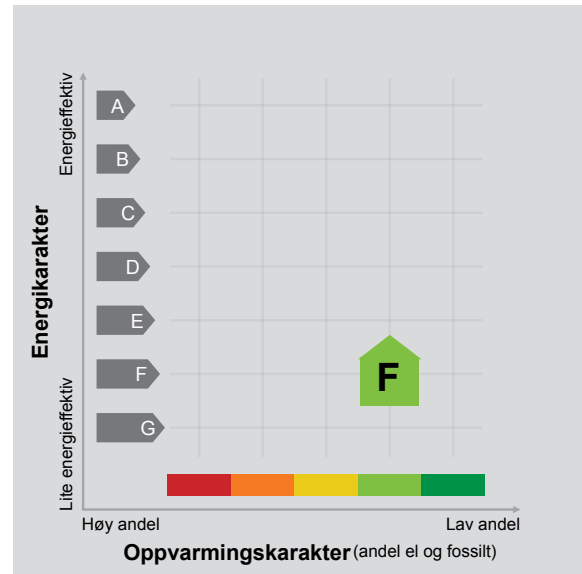
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Nordåsveien 150
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81005052
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92157
Dato	14.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1986
Bygningsmateriale:
BRA: 109
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nordåsveien 150	81005052	H0101	0	0	127

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	99 m ²
Areal tak	53 m ²
Areal gulv	53 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	106 m ²
Totalt BRA	109 m ²
Oppvarmet luftvolum	254 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	182,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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)	0,55
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2023

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,0 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	174,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 822 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,06 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 666 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,06 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 822 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 156 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	17 666 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 822 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for Søndre Åsgården Borettslag org nr 948807661
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 14.06.2006 med endringer vedtatt
på ordinær generalforsamling 22.04.2013, 28.04.2020, 6.4.2022, og 26.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av denne bestemmelse pkt. (3).

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

a) Følgende leiligheter; nr. 1021 (2-roms), 1031 (4-roms), 1033 (4-roms) og 1034 (2-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet 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 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 gjenlevende husstandsmedlem erverve andelen.

c) 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.

d) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har dog 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.

(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 én 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 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 fem ganger 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.

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 andelseier 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Påbygging/ombygging

Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medholdt 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 bygningsmessige 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom, boligens tilhørende utearealer og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering av våtrom skal våtromsnormen følges.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenventilator, porttelefon, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 og boligens tilhørende utearealer, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier plikter i samsvar med pålegg fra borettslaget å utføre beising eller maling av boligens fasade. Som vedlikeholdspliktig fasade regnes rekkehusenes utvendige panel, vinduer og dører samt tilhørende utebod. For blokker omfatter vedlikeholdsplikten den del av fasaden som finnes innenfor boligens balkong. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke rekkehusenes endevegger og blokkenes øvrige utvendige fasader.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, vannmålere, varmemålere 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, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av utvendig panel, 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, samt avlesning av vannmålere og varmemålere. 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.

(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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 tvangsfullbyrdslovens 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 beslå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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 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

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 503

Søndre Åsgården Borettslag

Velkommen til årsmøte i Søndre 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 23. april kl. 18:00 og lukker 26. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/503>

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Kinoen på BUSH, Åsbråten.

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.

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.

Beboermøte like etter den formelle delen

Etter at det ordinære årsmøtet er avsluttet, vil det bli gjennomført et beboermøte.

I beboermøtedelen vil aktuelle saker bli presentert av styret og det er åpning for å stille spørsmål. Det er også mulig å ta opp andre saker av interesse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer
8. Endring av vedtekter: nytt punkt 4.4. om påbygging/ombygging
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Tore Beitveit foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Tore Beitveit er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 503 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 465.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 465.000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

Sak 7

Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I henhold til vedtektene §8-1, 1. ledd, er det fastsatt at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer.

Den eksisterende regelen, som tilsier at styret skal bestå av fire styremedlemmer i tillegg til styreleder, medfører utfordringer dersom et styremedlem av ulike årsaker må fratre sin posisjon midt i den perioden vedkommende er valgt for. I slike tilfeller må det umiddelbart innkalles til ekstraordinært årsmøte for å erstatte det avgåtte styremedlemmet, noe som er både tidskrevende og ressurskrevende.

Styret ønsker derfor å fremme et forslag til en mer fleksibel formulering i vedtektene angående styrets sammensetning.

Styret foreslår derfor følgende paragraf om styrets sammensetning: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."

Forslag til vedtak

Vedtektenes §8-1, første ledd, endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."

Sak 8

Endring av vedtekter: nytt punkt 4.4. om påbygging/ombygging

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Styret har sammen med juridisk bistand gjennomgått borettslagets gjeldende vedtekter og lagt merke til at borettslaget ikke 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)

Styret foreslår derfor at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som nytt pkt 4-4. Styret foreslår følgende ny vedtektsbestemmelse:

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 bygningsmessige 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.

Styret har også sammen med juridisk bistand gjennomgått og revidert utbyggingsavtalen. Ny avtale ligger ved og foreslås vedtatt sammen med vedtektsendringen.

Styrets innstilling

Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

Forslag til vedtak

Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

Vedlegg

2. 503 Utbyggingskontrakt ny versjon.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Tore Beitveit Nordåsveien 96

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Tymer Bjørn Bondes vei 13

Nina Horten Skyrseth Bjørn Bondes vei 157

Som styremedlemmer foreslås:

Helena Breime Husmo Bjørn Bondes vei 73

David Toresen Bjørn Bondes vei 111

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Mohammad H. Sabouri Bjørn Bondes vei 13

2. Nina Kristoffersen Nordåsveien 134

3. Marie-Pierre G.N. Broto Nordåsveien 116

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Beitveit

Nordåsveien 96

E. Som valgkomité foreslås:

Sigrìd-Helen Lucassen

Nordåsveien 114

Daniel Prashar Gjøranson

Bjørn Bondes vei 155

Ragnhild Viig Nielsen

Bjørn Bondes vei 155

Dato 16.mars 2024

Valgkomiteen for Søndre Åsgården Borettslag

Sigrìd-Helen Lucassen /s/ Per Ihle /s/ Ragnhild Viig Nielsen /s

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Beitveit

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av sittende styreleder Tore Beitveit.

Han har sagt seg villig til gjenvalg, og i forbindelse med alle de store oppgavene vedr. rehabilitering og vedlikehold ser komiteen det som en fordel at styreleder gjenvelges. Vi mener at Tore som styreleder gjør en meget god og samvittighetsfull jobb for borettslaget.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David Toresen

Som styremedlem for 2 år innstiller valgkomiteen

David Toresen innstilles som styremedlem. Han har meldt sin interesse for verv i borettslagets styre. David har bodd i borettslaget i flere år, og ønsker å gjøre en innsats for fellesskapet. Han ønsker å være med på å utvikle nabolaget vårt.

- Helena Breime Husmo

Som styremedlem for 2 år innstiller valgkomiteen:

Helena Breime Husmo innstilles som styremedlem. Hun har tidligere sittet i styret i borettslaget og har gjort en god jobb. Hun har selv meldt sin interesse til vervet, noe valgkomiteen ser på som positivt. Hun er klar over hva som kreves av tidsbruk og arbeid av et styremedlem, og ser frem til en ny periode i styret.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie-Pierre G.N. Broto

Hun har sittet som varamedlem til styret i tidligere perioder, og vil gjerne ta et år til.

- Mohammad H. Sabouri

Han har meldt sin interesse for vervet som varamedlem til styret. Han har bodd i borettslaget i flere år, og vil gjerne være med på å utvikle bomiljøet vårt videre.

- Nina Kristoffersen

Hun har meldt sin interesse for vervet som varamedlem til styret. Nina har bodd i Nordåsveien i mange år, og vil gjerne gjøre en jobb for fellesskapet. Hun kjennes borettslaget godt.

Valg av 3 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Daniel Prashar Gjøranson
- Ragnhild Viig Nielsen
- Sigrid-Helen Lucassen

Sak 10

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:

- Tore Beitveit

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Horten Skryseth
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Beitveit	Nordåsveien 96
Nestleder	Pål Tymer	Bjørn Bondes Vei 13
Styremedlem	Joakim Giltun	Bjørn Bondes Vei 3
Styremedlem	Morten Husmo	Bjørn Bondes Vei 73
Styremedlem	Nina Horten Skryseth	Bjørn Bondes Vei 157
Varamedlem	Bill Andersson	Bjørn Bondes Vei 69
Varamedlem	Tina Meidell Berge	Bjørn Bondes Vei 157
Varamedlem	Marie-Pierre G N Broto	Nordåsveien 116

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Tore Beitveit

Nordåsveien 96

Varadelegert
Joakim Giltun

Bjørn Bondes Vei 3

Valgkomiteen

Per Reidar Ihle

Bjørn Bondes Vei 73

Sigrid-Helen Lucassen

Nordåsveien 114

Ragnhild Viig Nielsen

Bjørn Bondes Vei 155

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Det henvises til temaartikler på Vibbo for ytterligere informasjon om borettslagets drift og praktiske rutiner som beboere bør kjenne til. Kontakt styret eller OBOS sitt kundesenter om du ikke får logget på.

Generelle opplysninger om Søndre Åsgården Borettslag

Borettslaget består av 250 andelsleiligheter.

Søndre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948807661, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 112 116

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Søndre Åsgården Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sterkere prisvekst enn forventet på flere utgiftsposter, samt noe økt forbruk på drift og vedlikehold.

Årets viktigste vedlikeholdsprosjekter var:

- Spyling av stamrør i blokkene
- Oppretting av gangvei ved Bjørn Bondes vei 9 – 19
- Oppgradering av bredbåndnettet til Docsis 3.1-standard
- Brannverntiltak etter brannteknisk tilstandsanalyse, inklusiv nye røykdetektorer i rekkehusene
- Fornytt varmekablene på varmtvannsrørene til rekkehusene i Nordåsveien
- Fornytt lekeplassen i parken
- Skiftet ut lamper til LED i flere blokkoppganger og loft, inkl. nødlys
- Rehabilitering av felleslokaler under Bjørn Bondes vei 153 og 157 etter vannskade (forsikrings sak)

Finanskostnader er omtrent som budsjettet, mens finansinntekter er høyere enn budsjettet som følge av økt rente og forsinkelse i garasje prosjektet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Åsgården Borettslag.

Lån

Søndre Åsgården Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med kr 269.000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Det er lagt inn estimert salgsverdi av tre nye garasjer under andre inntekter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Åsgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 905 229	4 953 118	7 905 229	8 276 491
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		233 632	2 858 584	1 249 000	566 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	305 873	305 709	306 000	306 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-38 588	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-206 042	-218 136	-34 000	-211 000
Innsk. øremerk. bankkto		-159 437	-231 462	0	0
Uttak øremerk. bankkto		235 823	237 416	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		371 262	2 952 111	1 521 000	661 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 276 491	7 905 229	9 426 229	8 937 491

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 077 193	8 924 548
Kortsiktig gjeld	-2 800 702	-1 019 319
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 276 491	7 905 229

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 342 031	12 719 414	13 479 000	14 358 000
Garasjer	10	228 900	228 900	0	0
Ladeinntekter EL-bil		153 031	227 647	250 000	150 000
Andre inntekter	3	3 450	212 895	100 000	750 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 727 412	13 388 856	13 829 000	15 258 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-854 618	-814 485	-869 000	-924 000
Styrehonorar	5	-450 000	-420 000	-450 000	-465 000
Avskrivninger	16	-305 873	-305 709	-306 000	-306 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-14 125	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-253 500	-243 285	-268 000	-269 000
Konsulenthonorar	7	-131 417	-98 168	-115 000	-115 000
Kontingenter		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 882 481	-2 686 184	-4 055 000	-4 855 000
Forsikringer		-780 539	-665 853	-759 000	-1 215 000
Kommunale avgifter	9	-2 878 046	-2 424 615	-2 773 000	-3 317 000
Andre anlegg	11	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-306 298	-405 124	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 496 734	-1 307 115	-1 347 000	-1 556 000
Andre driftskostnader	12	-1 250 773	-1 074 817	-1 071 000	-1 170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 721 279	-10 575 481	-12 491 000	-14 673 000
DRIFTSRESULTAT		6 132	2 813 375	1 338 000	585 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	331 212	113 249	15 000	0
Finanskostnader	14	-103 712	-68 040	-104 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		227 500	45 209	-89 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		233 632	2 858 584	1 249 000	566 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 632	2 858 584		

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 807 661, KUNDENR. 503

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	125 413 521	125 413 521
Tomt		2 951 479	2 951 479
Andre varige driftsmidler	16	1 063 247	1 330 533
Aksjer og andeler	17	513 750	513 750
Øremerkede bankinnskudd	26	31 018	109 951
Miljøbankkonto, øremerket		177 316	67 557
SUM ANLEGGSMIDLER		130 150 331	130 386 791
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		50 343	5 596
Forskuddsbetalte kostnader		315 608	271 503
Andre kortsiktige fordringer	18	11 418	11 398
Energiavregning		0	1 094 241
Driftskonto OBOS-banken		2 104 643	1 576 339
Driftskonto OBOS-banken II		35	35
Skattetrekkkonto OBOS-banken		21 910	33 557
Sparekonto OBOS-banken		2 531 904	5 931 880
Sparekonto OBOS-banken II		6 041 332	0
SUM OMLØPSMIDLER		11 077 193	8 924 548
SUM EIENDELER		141 227 524	139 311 339

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 250*100		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		95 421 047	95 187 415
SUM EGENKAPITAL		95 446 047	95 212 415

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 863 542	2 069 584
Borettsinnskudd	20	40 943 000	40 943 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	174 233	67 021
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 980 775	43 079 605

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 060 782	998 107
Skyldige offentlige avgifter	22	48 084	60 460
Påløpte renter		9 871	499
Påløpte avdrag		17 136	0
Energiavregning	23	593 970	0
Påløpte kostnader		0	18 158
Annen kortsiktig gjeld	24	70 860	-57 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 800 702	1 019 319

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**141 227 524 139 311 339**

Pantstillelse	25	45 943 000	45 943 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024

Styret i Søndre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit

Joakim Giltun

Morten Husmo

Nina Horten Skryseth

Pål Tymer

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 700 840
Kabel-TV	1 456 650
Trappevask	138 240
Leietillegg for påbygg	20 508
Forretningslokale	14 840
MC-plass	7 200
Eiendomsskatt	5 236
Garasje	2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 345 614

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 100
MC-plass	-1 200
Forretningslokale	-283
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 342 031

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vidrefakturert administrasjonskostnader til beboere	2 750
Nøkler	700
SUM ANDRE INNTEKTER	3 450

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-537 849
Overtid	-52 649
Påløpte feriepenger	-70 860
Arbeidsgiveravgift	-161 549
Pensjonskostnader innskudd	-14 439
AFP-pensjon	-13 955
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-854 618

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og transport for kr 5 556, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 969
OBOS Prosjekt AS	-11 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 267
Multiconsult	-17 681
SUM KONSULENTHONORAR	-131 417

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-411 878
Drift/vedlikehold VVS	-492 000
Drift/vedlikehold elektro	-1 314 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 690 990
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-872 616
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 126
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 139
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 882 481

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 163
Vann- og avløpsavgift	-1 652 677
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-1 217 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 878 046

NOTE: 10**GARASJER (strømregnskap for garasje avviklet i 2021)****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	228 900
SUM INNETEKTER GARASJER	228 900

SUM GARASJER**228 900****NOTE: 11****ANDRE ANLEGG, Barne- og Ungsomssenteret på Holmlia AS****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Driftstilskudd	-60 000
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-60 000

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-296 784
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-103 555
Diverse leiekostnader/leasing	-11 496
Verktøy og redskaper	-10 364
Driftsmateriell	-30 386
Lyspærer og sikringer	-9 375
Vaktmestertjenester	-25 376
Vakthold	-186 750
Renhold ved firmaer	-370 605
Gressklipping	-12 330
Andre fremmede tjenester	-12 693
Trykksaker	-108
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 556
Andre kontorkostnader	-4 372
Telefon, annet	-22 730
Porto	-140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29 088
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 414
Kontingenter	-25 000
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 053
Velferdskostnader	-20 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 250 773

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	247 762
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 165
Andre renteinntekter	136
SUM FINANSINNTEKTER	331 212

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 222
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-50 490
SUM FINANSKOSTNADER	-103 712

NOTE: 15**BYGNINGER**

		125 913
Kostpris/Bokf.verdi 1988		521
Avgang 1993		-500 000
		125 413
SUM BYGNINGER		521

TOMT

Kjøpt		2 451 479
Kjøpt 1993		500 000
SUM TOMT		2 951 479

Gnr.191/bnr.112 og 116.

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor			
Tilgang 2019	148 750		
Avskrevet tidligere	-74 375		
Avskrevet i år	-21 250		
			53 125
Gressklipper			
Tilgang 2016	40 750		
Avskrevet tidligere	-38 807		
Avskrevet i år	-1 942		
			1
Tilhenger			
Tilgang 2005	23 700		
Avskrevet tidligere	-23 699		
			1
Wille 465 med utstyr			
Tilgang 2020	1 475 591		
Avskrevet tidligere	-421 598		
Avskrevet i år	-210 799		
			843 195
WILLE VANNTANK			
Tilgang 2017	206 250		
Avskrevet tidligere	-153 634		
Avskrevet i år	-26 307		
			26 309
Lekeplass			
Tilgang 2016	42 700		
Avskrevet tidligere	-42 699		
			1

TV			
Tilgang 2023	19 588		
Avskrevet i år	-5 441		
			14 147
Fyringsanlegg			
Kostpris	250 000		
Avskrevet tidligere	-249 999		
			1
Ladebokser elbil i garasje, avskrives ikke			
Tilgang 2020	37 800		
Tilgang 2021	76 000		
			113 800
Ladestasjon for el bil nr 2, utendørs			
Tilgang 2021	100 202		
Avskrevet tidligere	-66 400		
Avskrevet i år	-33 801		
			1
Ladestasjon for el bil, utendørs			
Tilgang 2023	19 000		
Avskrevet i år	-6 333		
			12 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 063 247
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-305 873

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn verdi:	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført
Multinett AS	25	150	3 750
Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr aksje.			
Oppskrevet 17.03.94 til kr 310 pr aksje.			
Eierandel	5,05 %		
Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS	510	1 000	510 000
Eierandel	21,76 %		
SUM AKSJER			513 750

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skadesak Gjensidige	11 398
For mye utbetalt utleg til beboer, gjøres opp i 2024	20
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 418

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	235 362	
Nedbetalt i år	110 425	
		-954 213

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 150 000	
Nedbetalt tidligere	145 054	
Nedbetalt i år	95 617	
		-909 329

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 863 542
------------------------------------	-------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

	-40 943
Opprinnelig 1988 og 2002 (leilighet nr 2034)	000
SUM BORETTINNSKUDD	000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-174 233
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-174 233

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 174
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-48 084

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger for juli-desember(a konto)	-2 110 958
SUM INNTEKTER	-2 110 958

KOSTNADER

Administrasjon, ISTA	119 497
Fjernvarme for juli-desember	1 414 137
SUM KOSTNADER	1 533 634

Uoppgjorte avregninger	-16 645
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-593 970
----------------------------	-----------------

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: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-70 860
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70 860

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 943 000
Pantelån	1 863 542
Påløpte avdrag	17 136
TOTALT	42 823 678

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	125 413 521
Tomt	2 951 479
TOTALT	128 365 000

NOTE: 26**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86139296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**AVTALE OM OPPFØRING AV
TILBYGG OG/ELLER ANNEN
UTVIDELSE AV
ANDEL/LEILIGHET**

mellom Søndre Åsgården borettslag 948 807 661 (borettslaget) og

..... (andelseier),

andel gateadresse, har inngått følgende avtale:

1. Kort beskrivelse av tiltaket

1.1. Styret gir andelseier adgang til å utføre (kort beskrivelse av tiltaket)

.....
i henhold til vedlagte beskrivelse og tegninger godkjent av styret og/eller
generalforsamlingen. Det er beregnet en utvidelse av andelens areal på maksimalt
..... kvadratmeter.

1.2. Andelseier forplikter seg til å utbygge arealet med god faglig standard, i samsvar med god byggeskikk. Utbyggingen skal gjennomføres i henhold til godkjente planer og tegninger, byggeforskrifter, samt eventuelle pålegg/retningslinjer gitt av bygningsmyndighetene og/eller borettslaget/styret. Det må ikke foretas arbeider som senere kan hindre borettslaget tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

1.3. Borettslaget skal ha anledning til å gjennomgå de tekniske løsningene før arbeidet igangsettes. Om nødvendig kan borettslaget belaste utbygger med kostnader til byggt teknisk sakkyndig for å få undersøkt at de tekniske løsningene som er valgt ikke er til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

1.4. Andelseier skal selv engasjere nødvendig og godkjent faglig hjelp til planlegging og utbygging. Byggesøknad med nødvendige tegninger og dokumenter sendes kommunen, gjennom arkitekt/byggmester som innehar de nødvendige godkjenninger, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggesaksbehandling i kommunen. Utbyggeren må selv skaffe ansvarshavende, eventuelt søke om ansvarsrett. Utbygger og hans ansvarshavende skal selv svare for kontroll, godkjenning og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i forhold til bygningsmyndighetene. Endringer eller omlegging av VVS/elektriske anlegg må utføres av autorisert installatør. Alt arbeid på varmtvannsrør og radiatorer skal utføres av VVS Gruppen AS, Holmlia. Ista skal umiddelbart informeres om

Utbyggingskontrakt – Søndre Åsgården borettslag

endringer som påvirker løpende måling av varme og varmtvann.

- 1.5. Utbygger skal informere styret om hvilke fagpersoner som skal benyttes. Ved senere senere endring skal styret ha skriftlig beskjed om dette.
- 1.6. Før innsending til kommunen må søknaden godkjennes av styret. Dersom styret vurderer at søknaden omfatter forhold som ligger utenfor styrets myndighet å godkjenne må saken først fremlegges for og evt. godkjennes av generalforsamlingen.
- 1.7. Andelseier plikter å melde fra til styret om mottak av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra bygningsmyndighetene for det utbygde arealet.
- 1.8. Denne avtalen kan heves av andelseier og/eller borettslaget dersom bygningsmyndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted. Dersom byggearbeidene ikke er påbegynt innen 18 måneder fra godkjenning ble gitt, må utbygger søke styret om godkjenning på nytt.

2. Nabovarsel

- 2.1. Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarslet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. merknader/protester til styret. Ved søknaden til styret skal medfølge dokumentasjon på at nabovarsel er sendt naboene.

3. Nærmere om det aktuelle areal som bygges ut

- 3.1. Ved tilbygg og utvidelse av andel innlemmes areal som er å anse som fellesareal i borettslaget. Andelseier tar i bruk arealet slik det fremstår. Borettslaget har ikke noe ansvar for egnethet og tilpasning av arealet..
- 3.2. Ved innlemming av bod eller annen eksisterende bygningsdel fraskriver borettslaget seg ethvert ansvar for skjulte feil og mangler, herunder sopp, råte og skadeinsekter av enhver art, samt om det aktuelle areal egner seg til utbygging/ombygging til boligformål.

Borettslaget fraskriver seg også ethvert ansvar knyttet til eventuelle skjulte forhold ved areal som skal utbygges og innlemmes i andelseiers leilighet, herunder grunnforhold og lignende.

- 3.3. Eventuell påbygging må være i samsvar med vedtatte farger og materialer benyttet på allerede eksisterende bebyggelse. Fasedetrykk må ikke endres. Det innebærer bl.a. at panel, vinduer og terrassedører m.m. må være i samsvar med eksisterende bebyggelse.

Utbyggingskontrakt – Søndre Åsgården borettslag

4. Garanti/sikkerhet for fullføring og skader, samt øvrige forpliktelser som følger av denne avtalen.

4.1. Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader m.m., må andelseier før oppstart enten:

- Stille depositum på kr 40 000,- overfor borettslaget

Eller

- Stille garanti fra bank eller annen godkjent finansieringsinstitusjon for tilsvarende beløp.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendom som følge av tiltaket er utbedret, samt evt. øvrige krav borettslaget måtte ha i byggesaken er betalt.

Andelseier aksepterer videre ved sin underskrift på avtalen at borettslaget kan kreve inndekket evt. skyldig beløp i forbindelse med påbyggingen under borettslagets legalpant i andelen.

5. Gjennomføring, Byggetid og fremdrift

5.1. Byggearbeidene skal skje med minst mulig ulempe for andre borettslavere. Arbeid som medfører mye støy må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Dersom det er tvingende nødvendig å fravike dette skal styrets samtykke innhentes. Fellesarealer skal ikke brukes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten styrets samtykke. Rivnings- og bygningsmaterialer skal fjernes fra området så raskt og skånsomt som mulig. Håndverksbiler og lignende skal ikke parkeres slik at de er til urimelig hinder for andre borettslavere trafikk eller parkeringsmuligheter.

5.2. Ingen byggearbeider kan igangsettes før byggesøknaden er godkjent av borettslaget og igangsettingstillatelse fra bygningsmyndighetene foreligger. Styret skal forelegges igangsettingstillatelsen og gi skriftlig tillatelse til byggestart dersom igangsettingstillatelsen er i samsvar med søknad godkjent av borettslaget.

5.3. Byggearbeidene må påbegynnes senest innen 18 månedene fra igangsettingstillatelse foreligger, se ovenstående pkt. 1.8.

5.4. Byggearbeidene skal gjennomføres med en god og forsvarlig fremdrift. Byggearbeidene anses ikke ferdig fra borettslagets side før alle fellesanlegg og fellesarealer (herunder hus, plener, beplantning, gjerder, veier, helleganger, kabler med videre) er satt i fullgod stand og opprydding er foretatt. Dette skal befares og godkjennes av styret.

5.5. Dersom påbegynte byggearbeider uten rimelig grunn ikke gjennomføres innen rimelig tid, har borettslaget rett til å gå inn og besørge byggearbeidene gjennomført for borettslavere bekostning, dersom dette er nødvendig for å hindre skade på boligmassen eller det uferdige bygg er til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre borettslavere.

Utbyggingskontrakt – Søndre Åsgården borettslag

- 5.6. Byggavfall må ikke tømmes i borettslagets avfallsanlegg. Andelseier er ansvarlig for at byggavfall fjernes umiddelbart fra borettslagets fellesområder. Dersom andelseier/håndverkere volder unødige rot på området under byggeperioden og ikke retter dette på tross av oppfordring, kan styret iverksette rydding på andelseiers bekostning.

6. Kontroll med byggearbeidet og ytre vedlikeholdsansvar

- 6.1. Andelseier skal etter ferdigstilling fremlegge dokumentasjon for styret for det arbeid som er utført, herunder ferdigrapport eller lignende.

Borettslaget har anledning til å få gjennomført en uavhengig teknisk kontroll for å avdekke eventuelle feil og/eller mangler ved utførelse/materialer. Andelseier er ansvarlig for kostnader til slik uavhengig kontroll. Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å sørge for retting av alle mangler/feil som avdekkes ved slik kontroll og dekke alle kostnader ved dette.

- 6.2. Borettslaget vil kun overta det ytre vedlikeholdsansvaret til det utbygde areal etter ferdigstilling, samt fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon, og etter godkjenning av styret. Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter ikke skjulte feil og mangler som omhandlet under pkt.7.3.

Eventuelt tilbygg skal også være ferdig malt før borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret.

7. Kostnader og kompensasjon for arealutvidelse

- 7.1. Samtlige kostnader ved utbyggingen dekkes av utbygger selv, herunder byggekostnader, eventuelle gebyr og andre kostnader.
- 7.2. Som kompensasjon for arealutvidelsen skal utbygger betale et tillegg i felleskostnadene for utvidet areal på _____. Tillegget justeres i tråd med borettslagets felleskostnader.

Tillegg i felleskostnader for utbygget areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger eller det utbygde arealet faktisk tas i bruk. Tilleggsarealet skal i utgangspunktet ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger.

- 7.3. Andelseier og eventuell rettsetterfølger (eks. senere kjøper) er solidarisk ansvarlig for utgifter ved eventuelle fremtidige problemer/skader som direkte kan knyttes til mangelfull utførelse av den utbygging som er foretatt. Andelseiers ansvar omfatter det tilfellet at det senere viser seg at påbygget har skjulte feil og mangler som skyldes mangelfullt eller feilaktig utført arbeid, eller feil valg av materiale eller tekniske løsninger.
- 7.4. Utbygger er ansvarlig for å informere eventuell rettsetterfølger om ansvaret overfor borettslaget etter denne kontrakt for den utbygging som er utført.

8. Ansvar/forsikring

- 8.1. Andelseier ansvarlig for eventuell skade på person og på egen, borettslagets og tredjemanns eiendom som følger av byggherrens ansvar og alminnelige rettsregler. Andelseier er personlig ansvarlig for at all slik skade rettes opp, utbedres, eller erstattes i forhold til borettslaget.
- 8.2. Andelseier skal tegne tilstrekkelig forsikring (byggherreforsikring eller lignende) for hele byggeperioden, herunder både for skade, brann, tyveri osv. Dokumentasjon på tilstrekkelig forsikring (kopi av polise) skal fremlegges og godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Forsikring må holdes frem til styret bekrefter at ferdig og godkjent «bygg» er tatt inn i borettslagets forsikring.

9. Tinglysing

- 9.1. Styret kan kreve at denne avtale (eventuelt utdrag), herunder andelseiers og rettsetterfølgers plikter både under og etter utbygging, tinglyses på den aktuelle andel for andelseiers kostnad.

Andelseiers og rettsetterfølgers plikter kan også fastsettes i borettslagets vedtekter med det nødvendige flertall.

10. Øvrige bestemmelser

- 10.1. I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer hvorav ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Oslo, den

For Søndre Åsgården Borettslag:

Utbygger(e)/andelseier(e):

Utbyggingskontrakt – Søndre Åsgården borettslag

Ektefelle/Samboer må undertegne hvis hun/han ikke er medeier.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 503 Selskapsnavn: Søndre 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

Tore Beitveit er valgt som møteleder.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Horten Skryseth og Morten Husmo er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til 465.000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9.000, som fordeles likt mellom valgkomiteens medlemmer

For

Mot

Sak 7 Forslag om å endre vedtekter angående antall styremedlemmer

Vedtektenes §8-1, første ledd, endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal beslå av en styreleder, mellom to og fire andre medlemmer samt minst to varamedlemmer."

For

Mot

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

Ny pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik den er foreslått. Ny avtaletekst for utbyggingskontrakt tas i bruk.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tore Beitveit

Styremedlem (kun 2 skal velges)

David Toresen

Helena Breime Husmo

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Marie-Pierre G.N. Broto

Mohammad H. Sabouri

Nina Kristoffersen

Valgkomiteen (kun 3 skal velges)

Daniel Prashar Gjøranson

Ragnhild Viig Nielsen

Sigrid-Helen Lucassen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tore Beitveit

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Nina Horten Skryseth



**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.

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt 26.01.89

med endringer den 28.04.93, 27.04.98, 22.04.02, 28.04.04, 27.04.05, 25.04.06, 22.04.09, 21.04.10, 24.04.14, 24.04.17, 12.04.18 og 19.04.21.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. HENSIKT

- 1.1 Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- 1.2 Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.
- 1.3 Husordensreglene kommer i tillegg til Borettsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling.

2. RO

- 2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.
- 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
- 2.3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.
- 2.4 Utgangsdører i blokker og dører til fellesboder og loft skal alltid holdes låst.

2.5 Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene i blokkene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og ganger.

3.2 Felles oppholdsarealer ute og inne er til felles benyttelse. Alle må ta hensyn til naboer og unngå å støye unødvendig eller utøve aktivitet som kan være til sjenanse for naboer.

3.3 Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, varme (radiatorer), avløp eller elektrisitet dersom arbeidene påvirker fellesanlegg, eller kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Følgende endringer skal godkjennes av styret:

- oppføring av pipe
- ombygging av ventilasjonsanlegg/kjøkkenhette
- bruksendring (for eksempel fra bod til oppholdsrom)
- flytting/riving av bærevegger (disse endringer må også meldes til plan- og bygningsetaten)
- omlegging av vann og avløp
- omlegging/inngrep i fjernvarmeanlegget

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Multinett AS skal kontaktes når det er behov for å gjøre endringer i antennekontaktene for kabel-TV-anlegget.

3.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen kjøkkenventilator. Kun ventilator som har styringsenhet for ekstern viftemotor kan benyttes. Vedlikehold av ekstern viftemotor er borettslagets ansvar, men andelseier plikter likevel å melde fra til styret hvis viftemotoren stopper. Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte fra bad tilknyttet borettslagets avtrekksystem. Borettslaget har eget avtrekksystem og det skal derfor kun monteres kanalventil på bad. Avtrekksystemet på badene styres fra kjøkkenviften.

3.5 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.

3.6 Installasjon av ovn/peis skal meldes til brann- og feiervesenet. Styret skal godkjenne oppføring av pipe.

3.7 Ved maling/beisning av fasade skal kun godkjente farger brukes. Avgjørelser som gjelder hvilke farger som skal benyttes på borettslagets bygninger tas av styret. Styret kan gi andelseierne pålegg om at tilbygg, uteboder, skillevegger og gjerder skal males i de godkjente fargekodene.

- 3.8 Andelseier som disponerer hageparsell, kan når tillatelse er innhentet skriftlig fra styret og berørte naboer, etablere gjerde, hekker og trær. Det er ikke tillatt å utvide grensene for sitt uteareal utover det som tidligere er bestemt. Det er heller ikke tillatt å sette opp faste installasjoner utenfor tomt uten at skriftlig tillatelse fra styret er innhentet. Den enkelte borettsshaver plikter selv å holde rede for hvor grensene for sine utearealer går.
- 3.9 Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde leilighetens utenomhusarealer. Følgende retningslinjer gjelder:
- Høyde for hekker i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke overstige 2 meter.
 - Trær i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke være høyere enn etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje, en maksimal høyde på 2 meter og 50 centimeter.
 - Høyden for hekker i hageparseller til rekkehus skal ikke overstige 2 meter.
 - Trær i hageparseller til rekkehus, med unntak av furutrær, skal ikke være høyere enn opp til husets takrenne, maksimalt 5 meter.
 - Gjerder skal ikke være høyere enn 90 cm.
 - Hagen skal ikke brukes som lagringsplass for skrot. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer.
- 3.10 I vinterhalvåret skal man ikke slå av samtlige radiatorer samtidig.
- 3.11 Ved vannskader eller andre skader skal andelseieren umiddelbart melde skaden til styret.
- 3.12 Avfallscontainerne i søppelbodene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelbodene. Nærmeste gjenbruksstasjon for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon.
- 3.13 Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger. Brannsikkerhet skal ivaretas.
- 3.14 Postkasser og ringeklokker skal fremstå med et helhetlig uttrykk og det skal bare benyttes skilt i samsvar med retningslinjer fra styret.
- 3.15 Parabolantennener og andre typer TV-antennener er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i haver eller i borettslagets fellesarealer.
- 3.16 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av lovpålagt brannvernustyr til alle boenheter. Brannvernustyr (røykvarslere og pulverapparater) er utlevert til alle andeler. Andelseier er pliktig til å montere utlevert brannvernustyr i egen bolig, samt å påse at dette holdes i orden. Andelseier plikter overfor borettslaget å vise frem brannvernustyret til periodisk kontroll. Brannvernustyret som borettslaget har anskaffet skal følge boligen ved overdragelse/salg av boligen.
- 3.17 Ved eierskifte, plikter den som selger boligen å bestille avlesning av målere for varme og varmtvann. Avlesning skal skje på overtakelsesdato.

4. DYREHOLD

- 4.1 Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntareal med videre.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. KJØRING/PARKERING

- 5.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: Spesielt nødvendig kjøring, legebesøk, besøk av uføre og transport av spesielt tunge kolli. Kjøretøy må fjernes umiddelbart og maks. 15 min. etter oppdrag.
- 5.2 Parkering av motorkjøretøyer i egen hage, boder eller inngangsparti er ikke tillatt.
- 5.3 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til lekende barn. (Gangfart er maks. 10 km/t.). Det er forbudt å la motoren gå på tomgang i borettslagets område.
- 5.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak og annet søppel. Parkering av uregistrert kjøretøy er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret.
- 5.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt på parkeringsplasser, på fellesområder eller på andelseiers tomt.
- 5.6 Det er montert felles infrastruktur for lading av elbil i garasjer som håndterer laststyring slik at alle som ønsker å lade får lade uten at strømmettet overbelastes. Det er ikke tillatt å lade elbil i garasjer på annen måte enn ved bruk av «smarte» Zaptec-ladere som er koblet til felles infrastruktur. Styret skal involveres når private ladestasjoner skal monteres og montering skal kun utføres av elektromontør som borettslaget har serviceavtale med.

6. DIVERSE

- 6.1 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses på den måten gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
- 6.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

7. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 7.1 Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som styret setter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.
- 7.2 Styret gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i disse husordensregler. Dette være seg skrivefeil og setningsoppbygging, slik at dokumentet får en helhetlig profil. Dette forutsatt at intensjonen i punktene ikke endres.

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder ____ hund(er) ____ katt(er) ____ andre husdyr* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1.

Hunden(e)/katten(e)/andre husdyr* som går ute **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 mine husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører, karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt (mine)* 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(dyrene)* fra leiligheten. Hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av forpliktelsene overfor borettslaget, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. 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.

Oslo, den

.....
andelseier

.....
Adresse

.....
leilighetsnummer

* Stryk det som ikke passer. Fyll inn antall og event. korriger antall/flertallsformuleringene i teksten

LEIEAVTALE
FOR GARASJE I SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Utleier: Søndre Åsgården Borettslag

Leier: NAVN
ADRESSE, POSTNR Oslo
Garasje nr.: XX
Leil.nr. XXXX

§ 1 - Bruken av garasjer

Garasjen skal brukes til bilparkering.

§ 2 - Leiesummen

Leien skal dekke garasjeanleggets driftsutgifter såsom faste avgifter, skatter, forsikringer, vedlikehold o.l.

Det føres eget underregnskap i borettslaget for garasjeanlegget. Den månedlige leie er fastsatt til kr 150,- pr.d.d og kan reguleres hvert år i forhold til de faktiske driftskostnader. Leien skal også dekke en avsetning til fremtidig vedlikehold. Ettersom leieren har betalt garasjens produksjonskostnad fullt ut, skal leien ikke inneholde noe bidrag til borettslaget for garasjens verdi.

§ 3 - Leieforholdets varighet

Leieforholdet er uoppsigelig fra både utleier og leiers side. Ved overdragelse av leilighet, skal garasjen følge leiligheten. Dog kan garasjen overdras til en annen andelseier i borettslaget.

§ 4 - Fremleie

Fremleie skal bare skje til andelseiere i borettslaget. Dersom ingen av beboerne i borettslaget er interessert kan fremleie til utenforstående finne sted for tidsrom begrenset til 6 mndr. av gangen.

§ 5 - Leierens plikter

Leieren plikter å behandle garasjen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som ellers gjelder i borettslaget. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleier eller andre han har gitt adgang til garasjen.

§ 6

Denne leieavtalen inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo,

Andelseier/Andelseierne

Borettslaget v/OBOS

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/75868-1/201 25.05.2010	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 2.010.000 Bolstad Tor Helge Preiss F.NR: 050880***** Köker Derya F.NR: 040577*****	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--------------------------------	--	--------------------------------

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/242588-1/200 03.03.2025 21:00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/75868-1/201 GJELDER: Köker Derya F.NR: 040577***** TINGRETT: OSLO TINGRETT SAKSNUMMER: 24-194383TVA-TOSL/08	IDEELL: 1/2
---------------------------------------	--	-------------

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett

2018/546882-1/200 15.03.2018 10:31	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 1.700.000 PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE NUF ORG.NR: 920058817 ELEKTRONISK INNSENDT
---------------------------------------	---

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419322-1/201 14.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL
---------------------------------	---------------------------------------

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



S-2534

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.193 Bnr.2 Nordre Ås Vest,samt endret reguleringsplan for del av vei 3848,Holmlia byggeområde for boliger tomter for barnehager, friområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 28.04.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101654](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: se endret reg.best. i Vedt.18.06.93

Knytning(er) mot andre planer: V180693, V260381, V250681N2, V120208, V080300

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Se endret reg.best. i Vedt.18.06.93 og Vedt.08.03.00

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 2 M. FL., OG DEL AV GNR 193 BNR 2- NORDRE ÅS VEST, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VEI 3848 I HOLMLIA - BOLIGER, BARNEHAGER - FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark)
- spesialområde (anlegg for Sivilforsvaret)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park)
- felles avkjørsel
- felles areal

§ 3. Byggeområde for boliger.

- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 450 - 500 boliger med maksimal utnyttelse $U=0,45$. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer og i tillegg en underetasje og en garasjeetasje eller to garasjeetasjer der dette etter bygningsrådets skjønn passer med terrenget.
- b) For støyuksatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent 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. Tomt for offentlige bygninger (barnehage/barnepark).

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).

§ 5. Trafikkområder.

På gang-/sykkelvei 9320 tillates det varelevering til barnehage 02. Ellers tillates bare strengt nødvendig bilkjøring og offentlig service, vedlikehold etc. på gang-/sykkelveien.

§ 6. Felles avkjørsel og fellesareal.

skal være felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (2 barnehager og barnepark).

Barnehagene skal til sammen ha 5 faste parkeringsplasser og barneparken 1 fast parkeringsplass for ansatte.

§ 7. Fellesbestemmelser.

- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov 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-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, friområder 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 støyuksatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent 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 støyuksatt barnehage må det i forbindelse med byggemelding gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent 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 kjørbart 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 kjørbær 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 samlingshall og idretts- og svømmehall). For ungdomsskole og idretts-/svømmehall skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr ansatt. For samlingshall 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.

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



V250681N2

Endret regulerings plan for del av vei 3838 og 3835 med tilliggende felles areal(II), og deler av gang-sykkelvei 9194 M/Rampe, 9320 og 9322 i Holmlia.

V250681N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.06.1981

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198102926](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se vedt.27.9.99

Knytning(er) mot andre planer: S-2534, S-2557

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V270999

Nordåsveien 25-65, Lusetjernveien 59-121, Bjørn Bondesvei 17-151 og Nordåsveien 74-156 Mindre vesentlig enring av regulerings- og bebyggelsesplan.

Vedtaksdato: 27.09.1999

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [199606404](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2557, 640496

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Vedt 27.09.99(S-2557) (se også S-2602)

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

Endringer med uthevet skrift

§ 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 avkjørsel
- 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 0,4 - 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.

For feltene A, B, C, E og F gjelder:

Hver enkelt bolig kan tilbygges maks. 40 m² bruksareal i maks. 2 etasjer innenfor grense for bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-9918/-19, datert 20.09.99. Tilbygg skal være i henhold til en av seks typer; 3RD, 4RA, 4RC, 4RD, 4RE, 4RF som vist på vedlagte tegninger over Søndre og Nordre Åsgården Borettslag, utarbeidet av Terjesen & Kjellstad AS Arkitekter MNAL, datert 30.01.96, revidert 20.06.97.

Tilbygg tillates på begge sider av hver enkelt bolig. Tilbygg i øverste etasje tillates kun i halve fasadelengden på hver enkelt bolig. Det kan ikke tilbygges kun i 2. etasje. Hver enkelt bolig kan utvides i henhold til tegninger til maks. 2,4 alternativt 3,0 meter i dybden på hver side (øst og vest). De husrekkene som ligger i skrånende terreng og har kjeller, tillates utvidet maks. 2,4 meter i underetasje inn mot terreng (øst) i hele husets fasadelengde, og med 3 meter ut mot vest i hele fasadelengden. Terrasser og/eller verandaer tillates utvidet til 2,4 alternativt 3 meters dybde i begge etasjer i henhold til tegninger for hver enkelt hustype. Der det i henhold til tegninger for hver enkelt hustype tillates tilbygg i gavl, kan dette være 1,5, 2, 2,5 eller 3 meter dypt i en eller to etasjer. Det kan ikke utvides både i gavl og på front eller bakfasader. Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om forholdene ligger til rette for utvidelse i gavl. Alle tilbygg i to etasjer skal ha saltak på tvers av husets lengderetning. Tilbygg i en etasje på samme side som eksisterende bod skal ha saltak, øvrige tilbygg i en etasje skal ha pulttak. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i to etasjer skal ha saltak i samme høyde, vinkel og retning som eksisterende bygning. Tilbygg i gavl som i henhold til tegninger tillates oppført i en etasje skal ha pulttak.

Tilbyggene skal ha farger, materialer, detaljer, dører og vinduer som eksisterende bygninger.

- b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent 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 tilgrensende 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 døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dB(a) ute og 30 dB(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 samlingsal: 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 kjørbart atkomst 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 etasjer. 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 å krysse gang-/sykkelveien. Eiendommen gnr 191 bnr 71 gis tillatelse til kjørbart 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 frområdene.

§ 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 1 er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 02) og byggeområde for boliger (felt A9). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.

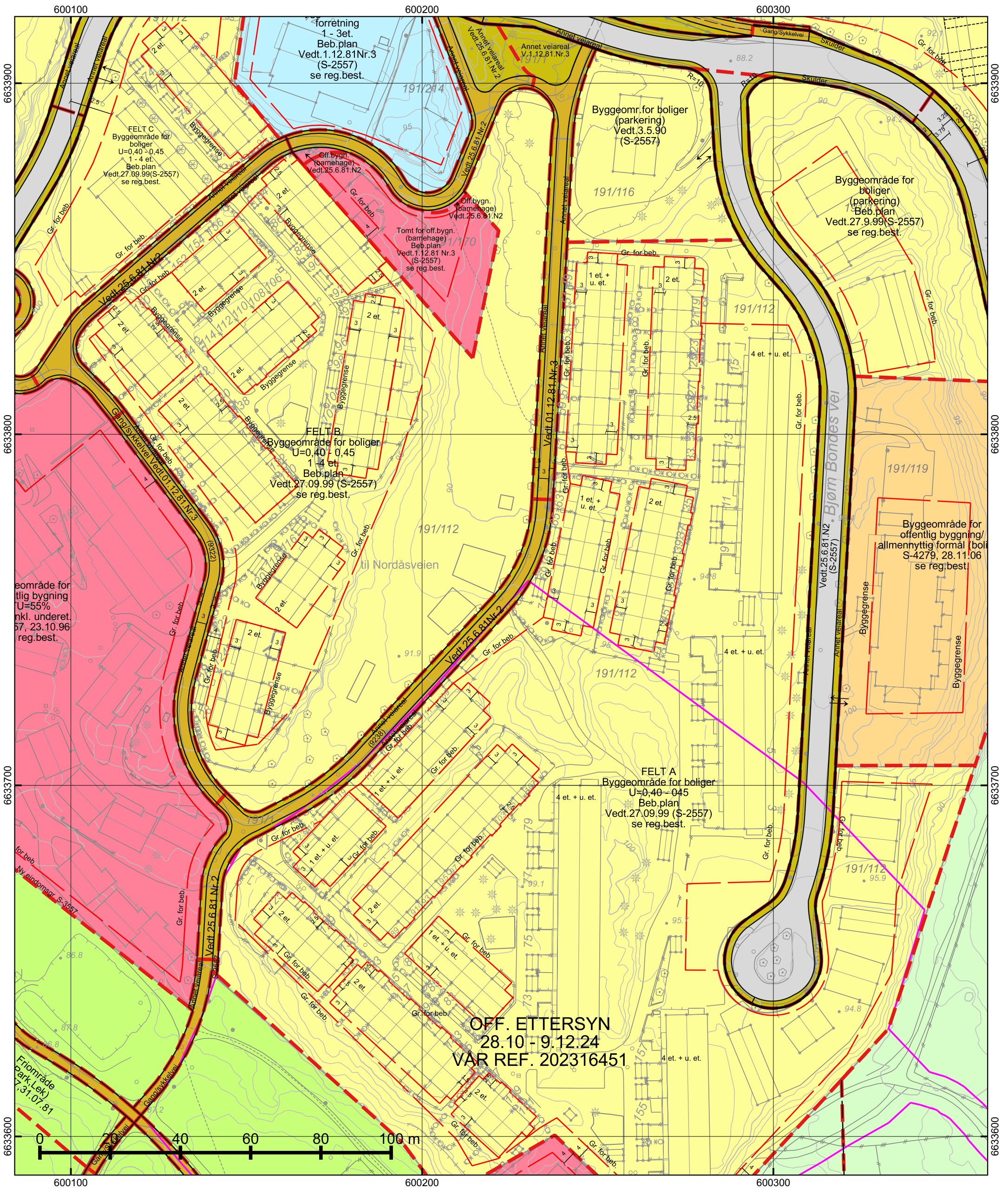
Fellesareal II er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage 01) og byggeområde for boliger (felt A). For barnehagen skal det opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 for besøkende. Barnehagen skal ha atkomst via fellesarealet.

Fellesareal III er felles for tomter for offentlig 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 atkomst via fellesarealet.

Fellesareal IV er felles for tomter for offentlige bygninger (ungdomsskole og idretts/svømmehall) skal det opparbeides 0,3 bilplasser pr. ansatt. For samlingsal 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.
Det kreves ikke endret bebyggelsesplan for hele reguleringsområdet for tilbygg i feltene A, B, C, E og F som vist på kart ØIP-9918/-19, datert 20.09.1999.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningslovens 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 24.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

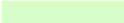
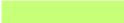

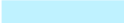



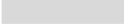


Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 141679/ 86510401	Deres ref.: 19595/ LINA-MARIA
Adresse: NORDÅSVEIEN 150	Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/112	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	21 - Jordbruk
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	935 - Regulert parkeringsfelt
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 24.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141679/ 86510401

Deres ref.: 19595/ LINA-MARIA

Adresse: NORDÅSVEIEN 150

Kommentar:

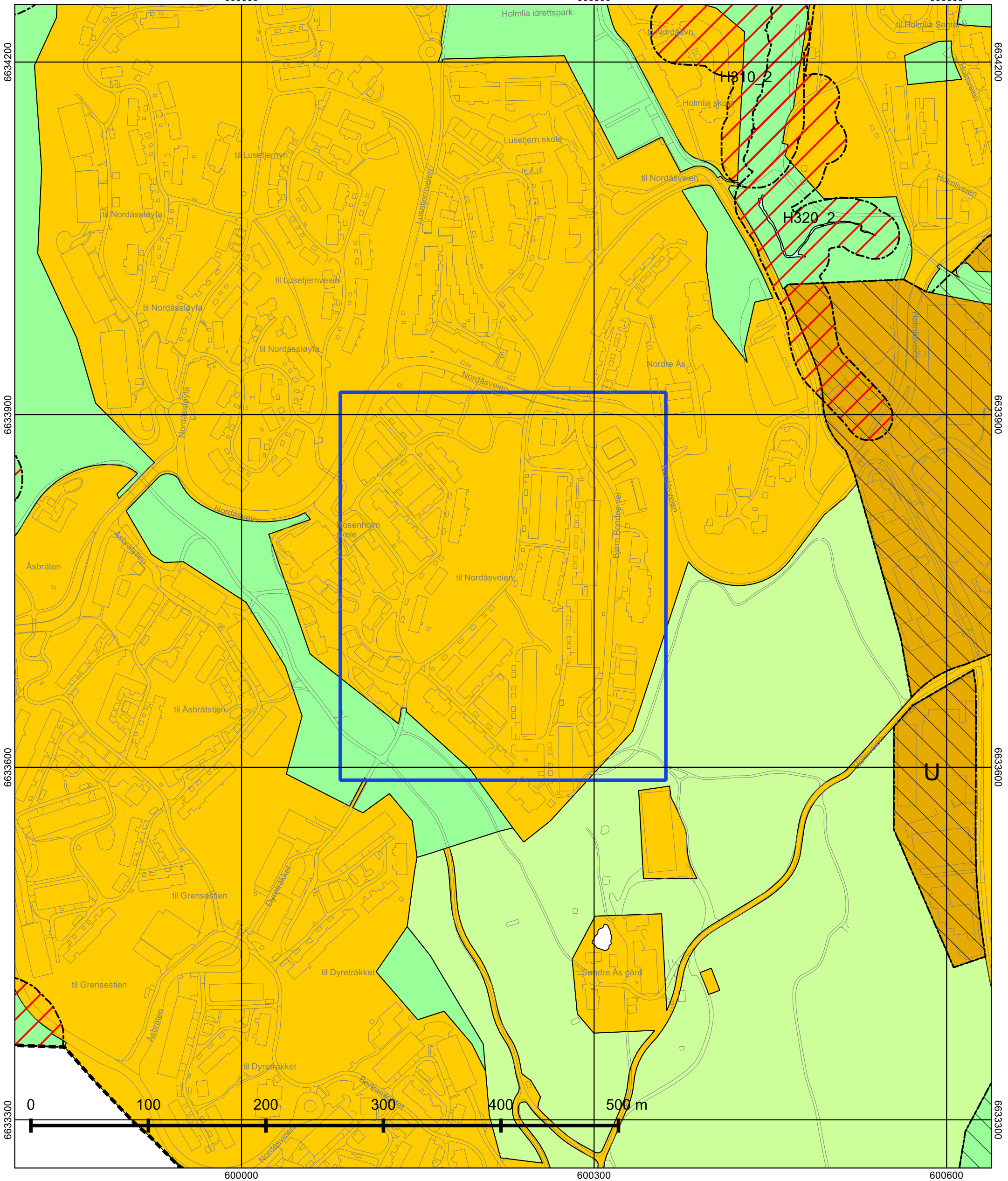
Gnr/Bnr: 191/112

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

600000

600300

600600



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141679/86510401

Deres ref.: 19595/ LINA-MARIA

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