

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Kyrre Grepps gate 18
0479 OSLO
Gnr./Bnr.: 224/244
Oslo kommune

Rapportdato: 19.07.2026
Befaringsdato: 24.04.2026
Referansenummer: 15080521

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 86 m² (BRA-i: 65 m²)

Totalt bruksareal: 86 m² (BRA-i: 65 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.04.2026
Referansenummer	15080521
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0110
Hjemmelshaver/selger	Andreas Lohne/Natalie K M R Fryxell
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Andreas Lohne/Natalie K M R Fryxell.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	19.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kyrre Grepps gate 18
Postnummer/sted	0479 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	224/244
Andelsnr.	55
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV 1
Tomt	Eiet tomt: 304 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1930.		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, lekeplass, grillplass, blomsterkasser, sittegrupper, felles tilleggsbygninger (sykkelboder og verksted), plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1930. Grunnmur av teglstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue, samt gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater vegger	9	
Kjøkken		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2 etasje.	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje.	65			65	
	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.				
Kjeller.		15		15	
		Bod.			
Loft.		6		6	
		Bod.			
SUM	65	21		86	
	Total bruksareal: 86 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Entré er målt til 2,67 meter. Stue er målt til 2,80 meter. Kjøkken og soverom 1 er målt til 2,72 meter. Soverom 2 er målt til 2,68 meter. Bad er målt til 2,48 meter.

Boligen disponerer en kjellerbod, oppmålt til 15 m2 (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.03.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 29.01.2026.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt skriftlig bekreftelse fra utførende, vedrørende bad og kjøkken, datert 10.01.2017.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende bad, datert 02.2017.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2017 og 2025. Totalrenovert elektrisk anlegg 04.03.2017. 31.03.2017. Termostat bad 24.09.2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Bad fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt dusjarmatur (regndusj). Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av badekar vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres riss og sprekker i flisfuger langsmed bunnflisen i ytterveggen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg. Det er registrert riss/sprekk i fliser, dette gjelder kanter rundtom i badet. Forholdet vurderes å skyldes slag på kanter. Foreslått tiltak er lokal utbedring ved behov.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning fra 2017. Glatte fronter. Benkeplate med heltre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Malte veggflater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap ved kjøkkenvask. Nedsenket himling med downlights.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av bruksslitasje og har enkelte mindre skader. Det registreres en løs flis. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vanninntaksrør i kobber. Vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i garderobeskap i soverom 1. Varmtvannsbereder på 187L (vurdert å være fra 2017) plassert i garderobeskap i soverom 1. Stedvis mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 2	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er ikke kjent når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert og gitt filterbytte.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Delvis flislagt gulvflate i entré. Malte veggflater. Nedsenket himling i entré, og begge soverom. Profilerte innerdører. Garderobeskap i begge soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av bruksslitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Det registreres stedvis lokal knirk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinskorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	2 etasje.	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialе, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det opplyses om at fasader er besiktiget via vinduer og fra bakkenivå, med den begrensning dette medfører.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2008).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Innsettingsdetaljer rundt vindu I soverom 1 bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører økt risiko for andre skjulte feil og mangler, som kanskje ikke kan registreres ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2017.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

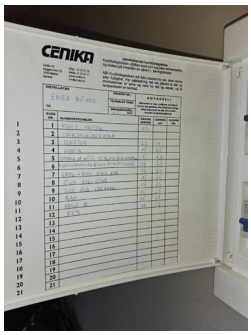
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41218437

Egenerklæring

Kyrre Grepps gate 18, 0479 OSLO

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kyrre Grepps gate 18	Kyrre Grepps gate 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra desember 2023 til dd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1342445

Informasjon om selger

Selger

Lohne, Andreas

Selger

Fryxell, Natalie Kristina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77398778

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Lohne	**2026-03-17**	**Natalie K M R Fryxell**	**2026-03-17**

Identification

Andreas Lohne

Identification

Natalie K M R Fryxell

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Andreas Lohne	17/03-2026	BankID OIDC
Natalie K M R Fryxell	10:43:31	High
	17/03-2026	BankID OIDC
	12:00:08	High

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/55	**Fødselsdato eier:**	08.07.1992
KYRRE GREPPS GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.07.1990
0479 OSLO	**Eiere:**	Andreas Lohne, Natalie Fryxell		
Organisasjonsnr: 852 442 832	**Andelsnr:**	55		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 992**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg TV/bredbånd	636
	Renter og avdrag	913
	Felleskostnader	3 443

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	117 676	Gjeld siste årsoppg.:	136 290
Klient ajourf. lån:	12 461 623	Klient gj. s. årsoppg.:	14 289 190

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31.07.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 202

Saldo per 31.07.2026: 12 461 623

Andel av saldo: 117 676

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

E-post: styret@sondreaasen1.no

Webside: www.sondre-aasen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	136 290	Andre inntekter:	3 426
Annen formue:	50 938	Utgifter:	7 226		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1930

Gårds/bruksnr: 224/333, 224/188, 224/192, 224/194, 224/205, 224/206, 224/243, 224/244, 224/246, 224/286, 224/288, 224/328, 224/329, 224/331

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5041.3

Årlig festeavgift: 10 721,00, 10 730,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 17 226,00, 10 721,00

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1342445

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/55	**Fødselsdato eier:**	08.07.1992
KYRRE GREPPS GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.07.1990
0479 OSLO	**Eiere:**	Andreas Lohne, Natalie Fryxell		

Organisasjonsnr: 852 442 832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1939	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BRA	66		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	038-018		

Fasiliteter:

BREDBÅND/KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54. Borettslaget vil bytte leverandør av bredbånd til OBOS Nett fra 01.01.27

EIERSKIFTE
Styret skal godkjenne nye andelseiere og leietakere.
Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, jf. vedtektene 2.2.
Styret ber om at alle nye eiere melder inn areal på sin andel til OBF på firmapost@obf.no uavhengig av om denne er utvidet tidligere eller ikke. Innhenting av tall på areal gjøres for å bedre kunne analysere fordelingsnøkkelen i borettslaget.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har egen portner Marianne Brekke, Roveruds gate 6, i deltidsstilling. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service.

AREALUTVIDELSER
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Utbygging av kjeller godkjennes etter ansiennitet.

VEDLIKEHOLD
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.
Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget.
Særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten dekkes av andelseier.
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FELLESVASKERI
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

HOBBYROM
Sykkel- og snekkerverksted er etablert i Hans Nielsen Hauges gate 23 og alle som vil, er hjertelig velkommen til å bruke dette.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

GENERELL INFORMASJON
Forsikringsskade meldes OBF
Det foreligger ikke forkjøpsrett
Bygningen er vernet som kulturminne.

INFORMASJON
Borettslaget har egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no/ og løpende informasjon legges inn på vår facebook-side: https://www.facebook.com/groups/sondreasen

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/55	**Fødselsdato eier:**	08.07.1992
KYRRE GREPPS GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	22.07.1990
0479 OSLO	**Eiere:**	Andreas Lohne, Natalie Fryxell		

Organisasjonsnr: 852 442 832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag, e-post: kristiannag@hotmail.com.
Skilt til postkassen bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.
Endringer på ringetablå meldes på e-post til styret.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 22.04.2026, kl 17:00

Sted: Nordpolen skole, auditorium i 2 etg.

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I onsdag 22.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Onsdag 22.04.2026, kl 17:00
Nordpolen skole, auditorium i 2 etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 377 500.

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om gjeldene husordensregler

Vedlagt følger siste versjon av husordensreglene.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av fibernett i borettslaget og valg av OBOS Nett som nettleverandør

Borettslaget har i dag en hybridfiber-løsning (HFC) hvor det er ført fiber frem til borettslaget og det benyttes koaksialkabel (coax) internt i borettslaget. Overgang fra koaksialkabel (coax) til ekte fiber (FTTH - Fiber to the Home) innebærer å bytte ut gamle kobberkabler med lysledere av glass for langt høyere hastighet, symmetrisk opp/nedlasting og bedre stabilitet. Mens coax/hybridfiber (HFC) deler kapasitet med naboen, gir ren fiber dedikert båndbredde direkte til boligen.

Borettslaget har t.o.m. januar 2027 en avtale med Telia. Det har vært en del klager

på dagens løsning. Det har også blitt fremmet ønske om høyere netthastighet og bedre stabilitet i nettet. En overgang til fiber vil løse dette.

I dag har vi en kombinert bredbånd/TV løsning. Det er ikke alle beboere som ønsker TV, men må allikevel betale ekstra for en pakke som inneholder TV. Mange av borrettslagets beboere er dog brukere av dagens TV tilbud.

Styret opplever dagens løsning fra Telia som dyr og har tatt initiativ til å forhandle ned dagens pris uten at dette har ført frem.

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører om etablering av fiber. Fra Telia har vi fått et tilbud om bredbånd/TV. Fra Telenor har vi fått tilbud på tre forskjellige alternativer som kombinerer bredbånd/TV med forskjellig fokus på hver av delene. Fra OBOS Nett har vi fått et tilbud om etablering av bredbånd. Dog er det her også en mulighet for å kjøpe TV privat.

Dokumentasjon for tilbud fra alle tre leverandører er vedlagt. Andre fibernettleverandører har også blitt kontaktet, men vi har ikke mottatt tilbud fra andre.

Hvis OBOS Nett eller Telenor velges er vi bundet i fem år til avtalen for den del som gjelder fiberinfrastruktur. For eventuelle tilleggsprodukter/tjenester som f.eks. TV er vi bundet i 2 år.

Velger vi Telia er vi bundet i 5 år, både når det gjelder fibernettinfrastruktur og tilleggsprodukter/tjenester.

Styret har valgt ut to tilbud/alternativer fra hhv. Telenor og OBOS Nett som vi ber generalforsamlingen stemme over. Tilbudet fra OBOS Nett er et rent bredbånds tilbud, hvor det som privat person er mulig å tilkjøpe TV. Telenor tilbudet er en kombinasjon av bredbånd og TV.

Forslag til vedtak: Det etableres fiber (FTTH) i borettslaget. Enten med Telenor eller OBOS Nett som leverandør av fibernettinfrastruktur.

Det er opp til generalforsamlingen å velge mellom to alternativer:

Alt. 1) OBOS Nett velges som leverandør av fiber. Det velges en ren fiberløsning. Beboere som ønsker TV bestiller dette privat via OBOS Nett. Netthastighet 1000 Mbits/s. Pris:229,-

Alt. 2) Telenor velges som leverandør av fiber. Det velges en løsning med bredbånd TV og strømming med 100 poeng som standard. Beboere som ønsker høyere bredbåndshastighet eller utvidet TV-pakke bestiller dette privat. Netthastighet 500 Mbits/s. Pris:469,-.

5.2 Søknad om utbygging av kjeller i Kyrre Grepps gate 20, H0102

Forslagsstiller Kristian Leiknes Nag og Maren Køhn

Etter å ha bodd i borettslaget i snart seks år, hvor Kristian også har sittet i styret i flere av dem, søker vi nå om å få bygge ut vår 1. etasje ned i kjelleren. Per nå har vi ett soverom, og vi ønsker og trenger flere soverom med tiden, og badet er på 2,5 kvm, derav ønsker om nytt bad. Prosessen startet tilbake i august 2024 og var oppe til generalforsamlingen i fjor. Grunnen til at vi nå fremmer nytt forslag, er at vi på nytt har inngått **dialog med alle naboer, som har gjort at vi har kommet frem til en løsning med ingen innsigelser fra naboer**. Utbyggelsen reduseres til å være på rundt 41 kvm BRA, og noen få naboer mister til sammen 15 kvm bod, mens resten er gangareal og egen bodplass som blir innbygd i kjeller.

Vi er eneste oppgang med eget vaskerom for oppgangen i kjelleren, og det består. Felles sykkelparkering i kjelleren vil også bestå. Vi er en hjørneoppgang med nærmere 190kvm i grunnflate, og har da større grunnflate enn andre oppganger, og har derfor mye fellesareal og bodplass.

Alle papirer og det generelle og formelle rundt søknaden som kommer frem av regler for utbyggelse i Morellgården er i orden. Utbyggelsessaker blir til vanlig kun behandlet av styret. Men det er på grunn av ordlyden i retningslinjene for utbygging punkt 1.2 hvor det står at «unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller» at denne saken nå tas opp. I denne saken mener styret det er mest riktig at det er generalforsamlingen som bestemmer om dette unntaket kan skje, grunnet de andre utbyggelsene i oppgangen.

Fordeler ved utbyggelse for borettslaget:
- Borettslaget får en styrket økonomi med en enkeltutbetaling på kr 410 000.
- Borettslaget får årlig økte felleskostnadsinntekter på ca kr 25 000.
- Borettslaget fortsetter å være en attraktiv plass å bo med ulike størrelser på leiligheter tilpasset ulike livssituasjoner.

Forslaget som stemmes over omhandler kun denne utbyggelsen, og ikke andre fremtidige utbyggelser.

Forslag til vedtak:	Utbyggelse av kjeller i Kyrre Grepps gate 20 nr 62. kan bli gjennomført.
Styrets innstilling:	Styret overlater til generalforsamlingen å ta en beslutning i saken. Forutsatt at søknaden om utbygging blir godkjent ønsker styret å legge inn følgende som premiss prisen for salg av fellesareal oppjusteres med KPI, tilsvarende kr 10 364 pr m2.

5.3 Legging av skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået

Forslag fra Sigbjørn Willemsen

Bakgården fikk et skikkelig løft i 2019 med en oppgradering av plantebed, platting, renner, asfalt, kanter, ny møblering, skiferheller m.m.

Det ble gjort en vurdering i prosessen den gang om å sløyfe skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået og heller benytte grus her.

Den opprinnelige lyse overflategrusen er med årenes løp nå blandet ut med den underliggende grove singelgrusen. Grusen flyter ut over trapper og bed, og krever stadig kosting og vedlikehold. Kantene blir fort overgrodde. Ved flytting av utemøbler blir det spor og hull i grusen som foringer brukbarheten av det øvre nivået ytterligere.

Det bes om at styret undersøker og henter inn tilbud på å fullføre landskapsprosjektet med tilsvarende skiferheller og kantsten tilsvarende som på det "nedre" nivået ved gressplenen.

Forslag til vedtak:	Det bes om at det på generalforsamling blir gjennomført en avstemning om en slik oppgradering skal budsjetteres inn og gjennomføres i løpet av 2026.
Styrets innstilling:	Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente flere pristilbud på å fullføre landskapsprosjektet med tilsvarende skiferheller og kantstein som på det «nedre» nivået ved gressplenen. Styret får fullmakt til å velge den leverandøren som de anser best egnet til å gjennomføre prosjektet. Prosjektet skal gjennomføres ila 2026, forutsatt at det lar seg gjøre.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Leiknes Nag og Christian Bryhn Nøstvik

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Niels Jørgen Søby Pedersen og Liv Unni Naalsund

Forslag til vedtak: Kristian Leiknes Nag, gjenvelges for 1 år
Arne Mathias H. Strand, velges for 1 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Asbjørn Myrvold

Forslag til vedtak: Karoline Skogen Nielsen velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster har vært valgkomite for 2025-2026.

Forslag til vedtak: Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster stiller til gjenvalg og oppfordrer interesserte til å melde seg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 09.04.2026

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Christian Nøstvik
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Liv Unn Naalsund
Varamedlem, Asbjørn Myrvold

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Christian Nøstvik
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Liv Unn Naalsund
Varamedlem, Asbjørn Myrvold

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på e-post: styret@sondreaasen1.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Borettslaget Søndre Åsen kvartal I (Morellgården) er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 852 442 832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 102 boligenheter og ingen andre enheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:
Hans Nielsen Hauges gate: 23, 25 og 27
Hans Nielsen Hauges plass: 5 og 7
Kyrre Grepps gate: 16, 18 og 20
Nordkappgata: 2 og 4
Roveruds gate: 6, 8 og 10

Borettslaget har egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no/ og løpende informasjon legges inn på vår facebook-side:
https://www.facebook.com/groups/sondreasen

Hobbyrom i Hans Nielsen Hauges gate 23
Sykkel- og snekkerverksted er etablert i Hans Nielsen Hauges gate 23 og alle som vil, er hjertelig velkommen til å bruke dette.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner Marianne Brekke, Roveruds gate 6, i deltidsstilling. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag, e-post: kristiannag@hotmail.com.

Skilt til postkassen bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

Endringer på ringetablå meldes på e-post til styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1342445.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2025: Nytt porttelefonanlegg Comelit Ultra Touch
- 2021: Montering av regnhatter på pipeløp
- 2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
- 2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer, Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk, Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS), Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS)
- 2018: Bakgård, hagemøbler
- 2017: Oppussing av «styrerommet», Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger
- 2016: Trapperom/oppganger, Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon
- 2015: Etablering av barnevognskur
- 2014: Branntekniske arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
- 2013: Maling av innvendige trapper, Utarbeidet vedlikeholdsplan, Piperehabilitering
- 2011: Oppgradering av lekeplass, Brannslukningsapparat og røykvarslere

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet over 70 saker. Det har vært avholdt mange befaringer med håndverkere/leverandører. Utover dette, har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

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

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

Ventilasjon og inneklima
Det har også i 2025 vært en del henvendelser relatert til dårlig inneklima. Dette skyldes i all hovedsak endringer som er gjort i de enkelte leilighetene. Stengte tilluftsventiler, blokkerte ventiler i leiligheten og tettende dører vil hindre luftbevegelsen og forringe inneklimaet. Selv om det ikke er tillatt, er det i noen leiligheter montert kjøkken- og baderomsvifter som er tilsluttet ventilasjonskanalene. Dette medfører undertrykk og dermed dårlig luft og lukt i leiligheten og kan likeledes påvirke naboleilighetene således at disse også opplever dårlig inneklima. Styret har fulgt opp henvendelser, henvist til etablerte retningslinjer og rådgitt om forbedringstiltak.

Oppussing av trapper
Etter vedtak i GF 2020 ble det bestemt å utbedre gulv i samtlige trappeoppganger. Etter en prosess med forslag om ulike løsninger og anbud, ble det tatt en avgjørelse om å legge anbefalte og vedlikeholdsfrie fliser som passer til dagens farger i oppgangene. Det ble i 2024 lagt fliser i 2 oppganger med veldig slitte trapper, Kyrre Grepps gate 20 og Hans Nielsen Hauges gate 27. resultatet ble meget bra. Det vil i 2026 bli lagt fliser i 4 trappeoppganger. Det er ikke ideelt å flislegge i oppganger hvor det samtidig pusses opp leiligheter. Styret har derfor valgt at vi i år flislegger trappeløp i NK gata 4, Roveruds gate 6-10. Hver oppgang koster ca. kr 100 000.

Nytt porttelefonanlegg
Access Låsspesialisten leverte og monterte nytt Comelit Ultra Touch porttelefonanlegg høsten 2025.

Trappevask
Styret inngikk ny avtale for trappevask med Ren Service.

TV/Internettleverandør
Det vil bli fremmet egen sak vedrørende bytte av TV/internettleverandør for behandling på generalforsamlingen. Borettslaget har avtale med Telia frem til februar 2027.

Utbedring av tak
Flere mindre lekkasjer, og mistanker om lekkasjer, har blitt fulgt opp.

Rørlegger
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.

Portner
Marianne Brekke, Roveruds gate 6, ble engasjert som ny porter fra 1. mai 2024.

Utbyggingssaker mht. varsling av beboere
Styret sørger for generell varsling ved godkjenning av utbyggingssaker. Det påhviler utbygger å varsle internt i oppgangen samt naboleiligheter som ligger vegg i vegg. Det er utbygger som har ansvar for at det blir varslet, men varslinger som skal sendes alle beboere går via styret. Utbygger varsler selv i egen oppgang/tilstøtende leiligheter.

Utbedring av bunnledning i Kyrre Grepps gate 20
Basert på inspeksjon av avløpssystemet i Kyrre Grepps gate 20 har Enviro identifisert et rørbrudd på 19,3 meter fra kum i bakgården, som har forårsaket tilbakeslag fra sluk i kjeller. For å løse dette problemet permanent vil det ila. april mnd. bli utført strømpeforing av hele strekket fra utvending kum i bakgården til kommunalt avløp. Arbeidet omfatter strømpeforing av 32 meter avløpsledning samt utfresing av 4 grenuttak.

Utleie av gjesterom
Gjesterommet/styrerommet har i 2025 blitt brukt av styret til styremøter og av beboere til overnattingsgjester.

Det er registrert 154 overnattinger, med en inntjening på ca. 25 000 kr.

Vasken med servantskap på badet er blitt byttet ut med nytt i løpet av året, i tillegg er veggene på badet malt på høstdugnaden.

Mer info og kalenderoversikt over ledige dager finner man på:
https://www.sondreaasen1.no/Leie-av-gjesterom.php

Vaskeri
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskiftning løpende. Det er innhentet tilbud på ny betalingsløsning som erstatning for dagens mynt-baserte løsning. Denne vil bli implementert i 2026.

Parkering i bakgården
Styret har fulgt opp ulovlig parkering. Vi har ikke engasjert et profesjonelt byrå pga. at det koster for mye penger ift. behovet. Håndverkere har kun anledning til å kjøre inn i bakgården for av- og pålessing. Styret setter pris på at dette forbudet overholdes, da det er tidkrevende å følge opp.

Hagegruppa:
Det ble laget en rammeavtale med styret for noen år tilbake om at Hagegruppa kunne levere kvitteringer på innkjøp for inntil kr 10 000,- pr år, ev. utvide dette beløpet hvis nødvendig. De siste årene har det ikke blitt plantet noe nytt, da vi nå har opparbeidet fine blomsterbed og blomsterkasser og satser på vedlikehold av disse og "gjenbruk" i form av å sanke blomsterfrø på høsten og ta inn Georginknoller for vinteren som plantes ut igjen til våren. Det ble i fjor hovedsakelig gjort vedlikeholdsarbeid og noe innkjøp av jord, gjødsel og planter til oppgangskrukkene vår og høst. Det ble også kjøpt inn flere

plantekasser til Roverudsgate.

Planene videre for hagegruppa er å vedlikeholde det som er etablert med luking og stell, innkjøp av nødvendig jord og gjødsel. Flere av plantene som er kjøpt inn er stauder/flerårige, det samme med blomsterløk som vil komme igjen år etter år.

Det er også etablert grønnsakshage inne i gården og krukker med urter til felles bruk. Beboere i gården som ønsker å ha plantekasse i bakgården eller Roveruds gate øker for hvert år. Dette ser hagegruppa på som gledelig, og det skaper engasjement og sosiale møteplasser. Plantekasser administreres og organiseres av Ingelinn hagegruppa, v. Strømme Sivertsen. I fjor ble det kjøpt inn og satt opp flere kasser. Noen av kassene er gamle og bør snart erstattes. Disse er omtrent 10 år gamle. Alle med plantekasser bidrar med å vanne hele sommeren til glede for alle beboere. For å sitere en beboer på dugnaden: jeg har egentlig ikke tid til å være med på dugnad i dag, men jeg er så takknemlig for å ha fin hage, så jeg bidrar med den timen jeg har! ¿¿

Alt arbeid som legges ned av hagegruppa er basert på engasjement og frivillighet. Alle som har lyst kan bli med i hagegruppa og være med å så, plante, sette poteter, sette ned blomsterløk. Dette skaper et fellesskap som er positivt og inkluderende, kanskje særlig for barna.

Dugnader
Det er i perioden gjennomført to dugnader i borettslaget. Dugnadene arrangeres av styret i samarbeid med portner, og gjennomføres av borettslagets andelseiere og beboere. Dugnadene er viktige for vedlikehold av borettslagets fellesarealer, ute og inne.

På dugnadene har man blant annet:
Beskåret hekker og trær
Luket og plantet i bed
Vasket trappeoppgangsvinduer
Byttet ut sand i sandkasser
Lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes
Spylt asfalt og lekeplass
Ryddet fellesarealer i loft og kjellere, samt skurene i bakgården
Kastet søppel
Satt inn utemøbler, parasoller og griller til vinterlagring

12.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 028 622	5 786 984	6 037 726	6 272 279
Sum		**6 028 622**	**5 786 984**	**6 037 726**	**6 272 279**
Andre inntekter	2	309 750	19 546	0	0
Sum andre inntekter		**309 750**	**19 546**	**0**	**0**
Sum		**6 338 372**	**5 806 530**	**6 037 726**	**6 272 279**
Forretningsførsel og revisjon	3	296 969	286 511	291 000	309 000
Lønn og honorar	4	425 233	409 781	418 177	430 727
Vedlikehold	5	1 103 464	1 665 264	772 204	630 000
Eksterne tjenester	6	502 250	584 031	531 000	500 000
Kabel-tv og bredbånd		705 671	662 713	682 594	767 308
Forsikring		495 503	434 967	466 000	538 696
Kommunale avgifter		1 285 998	1 171 518	1 335 000	1 599 588
Festeavgifter		156 608	156 608	156 608	156 608
Brensel og strøm		126 489	123 747	130 000	125 000
Andre driftsutgifter	7	136 795	233 135	175 000	155 000
Sum		**5 234 979**	**5 728 275**	**4 957 583**	**5 211 927**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 103 393**	**78 255**	**1 080 143**	**1 060 352**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 103 393**	**78 255**	**1 080 143**	**1 060 352**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	183 689	163 535	0	0
Renteinntekter	8	130 438	140 589	0	0
Rentekostnad	9	757 704	804 230	779 451	723 255
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-443 577**	**-500 106**	**-779 451**	**-723 255**
Årsresultat	**10**	**659 816**	**-421 851**	**300 692**	**337 097**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-398 210	-386 378	-402 273	-437 219
Endring i disponible midler	**10**	**261 606**	**-808 229**	**-101 581**	**-100 122**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	1 638 706	1 638 706
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 641 306**	**1 641 306**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 224	31 015
Til gode av forretningsfører		103	500
Forskuddsbetalte kostnader	14	1 047 502	921 701
Andre fordringer		269 445	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 059 107	3 140 337
Innestående på særvilkår	15	10 081	8 302
Sum omløpsmidler		**4 401 463**	**4 101 854**
SUM EIENDELER		**6 042 769**	**5 743 161**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	30 000	30 000
Annen egenkapital 1.1		-8 248 245	-7 826 394
Årets resultat	10	659 816	-421 851
Sum egenkapital	**17**	**-7 558 429**	**-8 218 245**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	12 723 110	13 121 320
Sum langsiktig gjeld		**12 723 110**	**13 121 320**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 672	15 826
Andre forskuddsbetalte leier		264 750	0
Gjeld til forvaltningsklient		1 470	1 470
Leverandørgjeld		272 464	682 038
Skyldig off. myndigheter		12 577	10 652
Påløpne renter		3 827	79 693
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	39 338
Annen kortsiktig gjeld		312 327	11 068
Sum kortsiktig gjeld		**878 088**	**840 085**
Sum gjeld		**13 601 198**	**13 961 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 042 769**	**5 743 161**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Liv Unn Naalsund Styremedlem	Kristian Leiknes Nag Styremedlem
Niels Jørgen Søby Pedersen Styremedlem	Christian Nøstvik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	4 173 276	3 959 280	4 173 311	4 320 497
3607 Renter og avdrag	1 181 808	1 159 668	1 181 821	1 160 474
3625 Inntekt bredbånd	643 572	643 572	682 594	767 308
3691 Dugnadsgebyr	786	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	29 180	24 464	0	24 000
Sum	**6 028 622**	**5 786 984**	**6 037 726**	**6 272 279**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	309 750	19 546	0	0
Sum	**309 750**	**19 546**	**0**	**0**

konto 8400 er tilskudd fra Klimaetaten for sykkelskur i 2024 og salg av fellesareal i 2025

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	12 375	15 375	16 000	12 000
Forretningsførerhonorar	219 432	209 946	220 000	227 000
Aksjeutbytte fra OBF	-183 689	-163 535	0	0
Annen regnskapsførsel	65 162	61 190	55 000	70 000
Sum	**113 280**	**122 976**	**291 000**	**309 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	372 685	356 000	366 500	377 500
Arbeidsgiveravgift	52 549	53 781	51 677	53 227
Sum	**425 233**	**409 781**	**418 177**	**430 727**

Laget har 1 deltidsansatt, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	321 477	1 462 731	750 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	725 960	129 779	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	24 702	48 550	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	31 324	22 204	22 204	30 000
6695 Egenandel forsikring	0	2 000	0	0
Sum	**1 103 464**	**1 665 264**	**772 204**	**630 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Portnertjenester	146 250	75 375	170 000	140 000
6360 Renhold	196 445	204 681	221 000	220 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	58 527	129 223	140 000	90 000
6725 Juridisk rådgivning	40 429	147 500	0	20 000
6740 Honorar konsulenttjenester	6 500	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 099	27 252	0	30 000
Sum	**502 250**	**584 031**	**531 000**	**500 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 347	3 256	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 188	3 625	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	36 000	35 813	45 000	35 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 500	6 623	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 614	6 378	0	0
7772 Andre gebyrer	2 342	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	5 582	25 624	0	0
7790 Andre driftskostnader	77 223	151 818	130 000	120 000
Sum	**136 795**	**233 135**	**175 000**	**155 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	128 689	137 266	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 749	3 322	0	0
Sum	**130 438**	**140 589**	**0**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr. 8398.71.75004	757 704	797 732	779 451	723 255
8159 Andre rentekostnader	0	6 498	0	0
Sum	**757 704**	**804 230**	**779 451**	**723 255**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**3 261 769**	**4 069 998**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	395 066	-421 851
Avdrag langsiktig lån	-398 210	-386 378
B. Årets endring i disponible midler	**261 606**	**-808 229**
C. Disponible midler 31.12	**3 523 375**	**3 261 769**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 1.638.706,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 638 706
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 638 706
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 638 706
Antatt levetid i år :	

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	256 258	241 753

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	791 244	679 948
Sum	**1 047 502**	**921 701**

Note 15 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 8 988,- i bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 102 andeler a kr 100,- pr. rom

Note 17 - Egenkapital

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

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**83987175004**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.05.2043
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000
Lånesaldo 01.01:	13 160 658
Avdrag i perioden:	437 548
Lånesaldo 31.12:	**12 723 110**
Saldo 5 år frem i tid:	10 210 604

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175004	1	313 872	313 872
	1	243 044	243 044
	1	239 371	239 371
	1	236 929	236 929
	1	231 153	231 153
	1	218 845	218 845
	1	214 647	214 647
	1	204 188	204 188
	1	200 375	200 375
	1	190 170	190 170
	1	185 256	185 256
	1	177 069	177 069
	1	177 038	177 038
	1	173 110	173 110
	1	171 708	171 708
	1	162 297	162 297
	1	161 819	161 819
	1	158 862	158 862
	2	154 718	309 436
	1	144 690	144 690
	1	142 356	142 356
	1	141 547	141 547
	1	141 517	141 517
	1	134 200	134 200
	1	131 519	131 519
	2	128 654	257 308
	1	127 183	127 183
	2	126 436	252 872
	1	125 766	125 766

Lån

1	124 849	124 849
1	124 541	124 541
3	122 000	366 000
1	121 353	121 353
1	120 475	120 475
1	118 850	118 850
2	118 580	237 160
1	117 656	117 656
2	114 329	228 658
6	113 497	680 982
4	113 219	452 876
3	110 262	330 786
6	109 523	657 138
5	108 044	540 220
5	107 674	538 370
1	105 179	105 179
3	102 960	308 880
1	100 650	100 650
1	98 616	98 616
1	94 920	94 920
1	92 054	92 054
4	89 651	358 604
1	88 450	88 450
2	87 341	174 682
3	86 971	260 913
3	83 182	249 546
1	82 350	82 350
1	82 234	82 234
1	81 888	81 888
2	72 645	145 290
1	70 797	70 797

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 1.638.706,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Christian Nøstvik (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Kristian Leiknes Nag (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Liv Unn Naalsund (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Niels Jørgen Søby Pedersen (sign.)	13.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I** som viser et **overskudd** på **NOK 659 816.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 17 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsmelding. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Document ID: 850daf89-95d4-4511-a0d2-7801cd82c85f

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 13. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 850daf89-95d4-4511-a0d2-7801cd82c85f

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 850daf89-95d4-4511-a0d2-7801cd82c85f

VEDLEGG



ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde
Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd
Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene i borettslaget til utadrettet næringsvirksomhet. ~~er ikke tillatt i borettslaget~~. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten
Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til uke-slutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.
Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling
Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i eller ved sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, sparkesykler, kjelker, og vogner osv. skal ikke settes i oppgangen. Av hensyn til beboernes sikkerhet ved brann og rømning skal det ikke hensettes løse gjenstander i trappeoppgangene.

Dugnad
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller frita enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. avfallsskurene. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing, mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere containere. Det må ikke setkan ikke kastes i borettslagets søppeloppsamlere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne skurene. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon. Papp og annet avfall som er for stort til å passere gjennom nedkastet til søppeloppsamlerne

skal også leveres ved gjennvinningsstasjon.

Avfallssekker (som Isekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten. Det er ikke tillatt å plassere avfallsekker i gårdsrommet.

Husdyr

Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett/fuglemater på vegg eller vindu eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier

Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy
Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring
Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider
Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktselskap, MTB mv.
Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller
Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantenner og antenner
Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantenner.

Oppussing av rom med soil
Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse

Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler

Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

Tilbud fra Telia



Tilbud fra Telia på Telia Flex Xtra

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play

- Fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
  1. TV og strømming med 15 poeng + 1000 Mbits/s bredbånd
  2. TV og strømming med 40 poeng + 750 Mbits/s bredbånd
  3. **TV og strømming med 60 poeng + 500 Mbit/s bredbånd**
  4. TV og strømming med 80 poeng + 250 Mbits/s bredbånd
  5. TV og strømming med 100 poeng + 100 Mbits/s bredbånd

- Trygg på Nett trygghetspakke
- Telia Smart Wifi (veil pris kr 49,-)
- Telia Play Box (veil pris kr 49,-)
- Full oppstartshjelp
- Kollektivt opptak
- Ombygging til FTTH – Fiber to the home. Kostnad for ombygging subsidieres av Telia Norge AS

Pris
559,- kr/mnd. pr husstand

Avtaletid
5 år avtale på produkt
(Kostnad for infrastruktur er 1 386 224,-)

Levering
Vi er klare til å hjelpe beboere med Smart Wifi og Telia Play Box med full oppstarts hjelp. Telia avtaler hjelpedager via SMS for de som trenger praktisk bistand.

Utstyr
Telia Smart Wifi (veil. pris kr 29,-)
Telia Play Box (veil pris kr 49,-)

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 mnd. av gangen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Tilbudet har en gyldighet på en måned fra dato dette tilbudet er sendt.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding..

Med vennlig hilsen
Stig Arne Birkeli
Senior Key Account Manager i Telia Norge



Fellesavtalen i deres boligsammenslutning:

Telia Flex Extra

Beboere kan for eksempel velge dette i fellesavtalen:

500 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer for familier med mange enheter koblet til nettet samtidig, og har ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

60 TV-poeng

2 Play: 10 poeng	NETFLIX: 50 poeng	HBOmax: 30 poeng	VG TV: 1 poeng
viaplay: 45 poeng	skySHOWTIME: 20 poeng	prime: 30 poeng	CNN: 1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad

Bredbånd 1000 Mbit/s	**Telia Play** 15 poeng
Bredbånd 750 Mbit/s	**Telia Play** 40 poeng
Bredbånd 500 Mbit/s ↑	**Telia Play** 60 poeng
Bredbånd 250 Mbit/s	**Telia Play** 80 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s ↓	**Telia Play** 110 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s	**Telia Play** 120 poeng



*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer.

Endre din pakke – så ofte du vil



Mandag til fredag

1000 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer Thomas i ukedagene når jobber hjemmefra, og trenger ekstra høy hastighet.

15 poeng:

svt2 — 2 poeng
VG TV — 1 poeng
CNN — 1 poeng
2 Play — 10 poeng

I helgen

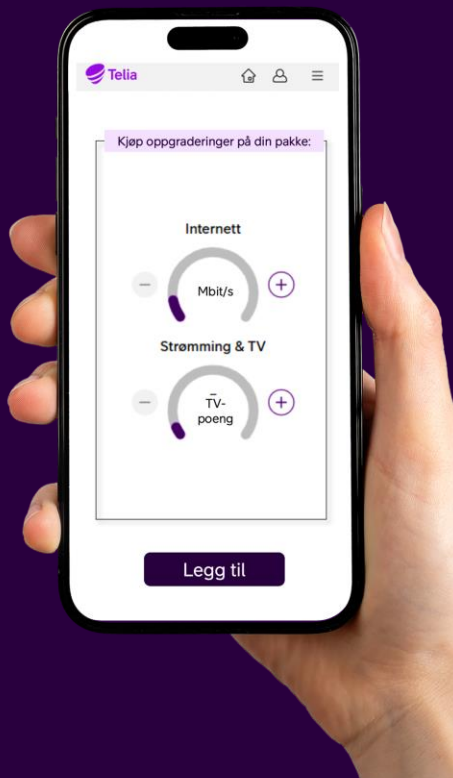
500 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer Thomas i helgen når man han gamer, og samtidig vil strømme filmer og serier.

60 poeng:

NETFLIX — 50 poeng
2 Play — 10 poeng

Hver husstand har også mulighet til å kjøpe mer



Beboer kan endre sin sammensetning av TV og bredbånd helt uten ekstra kostnad – men har man behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan man kjøpe dette selv på en egen faktura til Telia.

Logg inn på telia.no/minside for å mulighetene for å oppgradere pakken med høyere bredbåndshastighet og fler TV-poeng.

Mulighet til å kjøpe mer



Oppgrader pakken din med egne tilpasninger:

	50 Mbit/s	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	-	-	-	-	-	-
15 TV-poeng	-	-	-	-	-	Ingen kostnad
40 TV-poeng	-	-	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.
60 TV-poeng	-	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.
80 TV-poeng	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.
100 TV-poeng	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.
120 TV-poeng	-	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.	589 kr/md.

«Ingen kostnad» betyr at valget er inkludert i rammene for fellesavtalen (se første side), og beboer kan velge dette alternativer uten ekstra kostnad.

Alt du trenger på Min Side

På **telia.no/minside** kan du logge inn og få full kontroll over ditt kundeforhold, og eventuelt gjøre flere tilpasninger på din pakke.

Her kan du for eksempel endre internetthastighet, legge til ekstra utstyr, se faktura og mye mer. Har du et mobilabonnement hos Telia, vil du også kunne se det her. .

Strømming og TV med Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play. Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Spar penger, og bruk poengene dine på å velge mellom populære strømmetjenester:

HBO max · prime · britbox · skySHOWTIME · 2 Play · viaplay · NETFLIX

Flere inkluderte TV-kanaler..

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX · FEM · N · NRK TEGNSPRÅK · FRIKANALEN · LOKAL-TV · Heim · NATUR KANAL 1 · TVL

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

CNN · VG TV · NATIONAL GEOGRAPHIC · TLC · svt2 · EUROSPORT N · EUROSPORT 1 · Eurosport-pakken

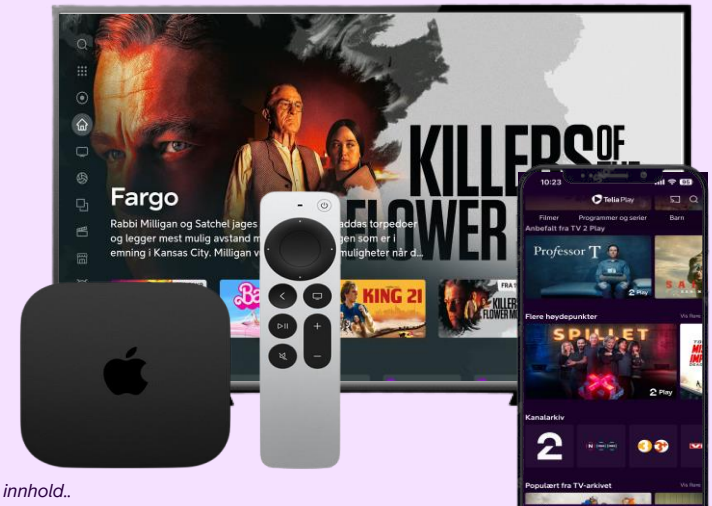
\+ Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvognen – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Ta opptak av dine favorittprogrammer, og fortsett der du slapp.

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.

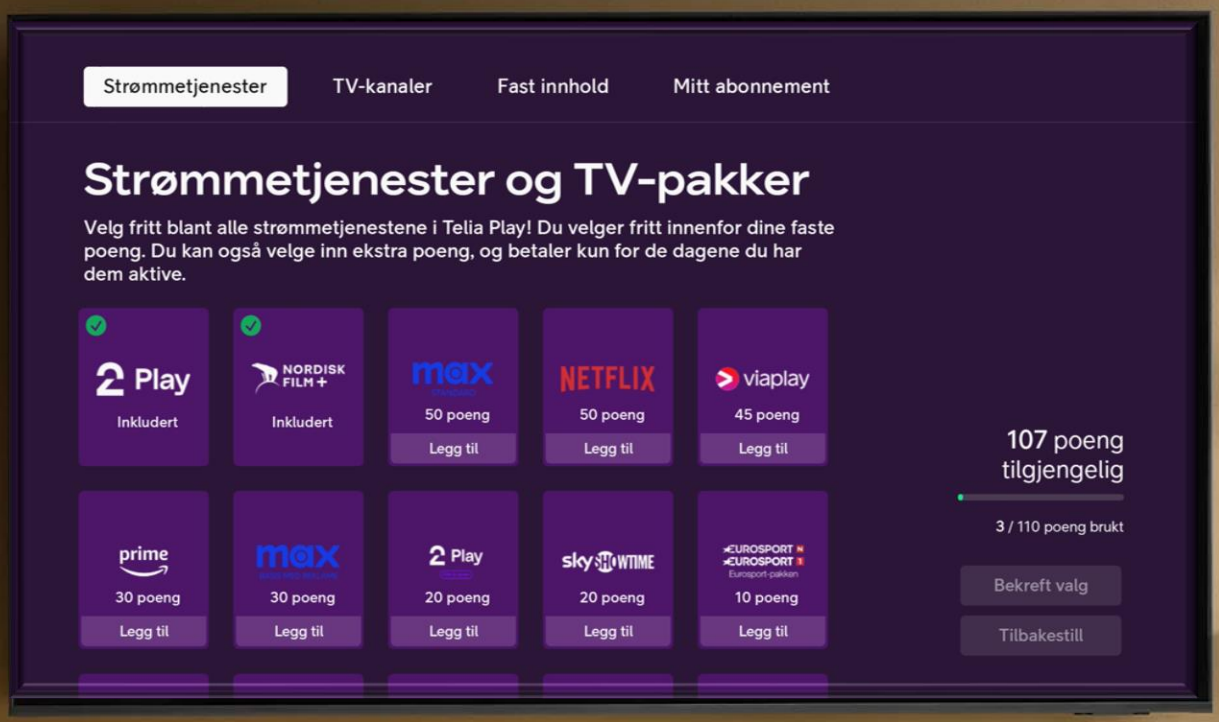
Download on the App Store · GET IT ON Google Play



*endringer i kanalsammensetning kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte innhold..

Velg hva du vil se og når

Se video av hvordan du enkelt velger innhold! Scann QR-koden, eller gå inn på https://www.telia.no/tv/slik-velger-du-innhold/



Velg så mange ganger du vil – med noen få tastetrykk!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Du kan enkelt velge hva du vil se på i Valgmenyen, med noen få tastetrykk.

Vil du gjøre oppgraderinger på din pakke? Du kan enkelt logge inn på **telia.no/minside**, og se på mulighetene for å kjøpe mer.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

NETFLIX

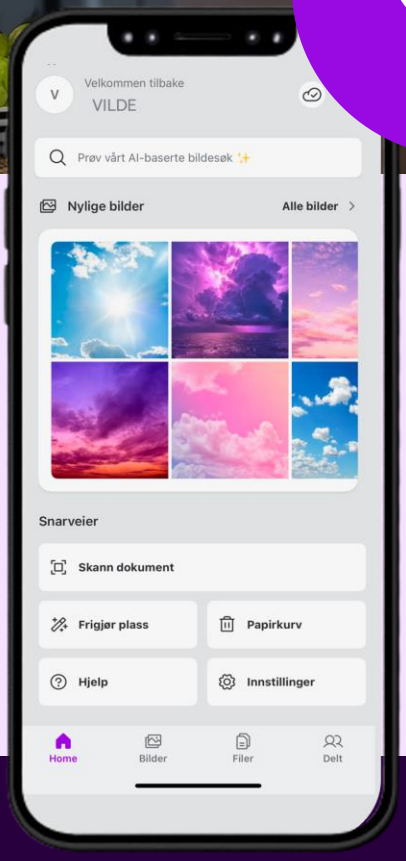
~~159~~ kr/md. **0** kr/md.

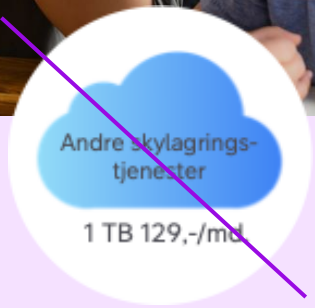
*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer. Pris Netflix Premium per 02.2025.

Trygghet inkludert



0,-
/md.





Ubegrenset skylagring

I våre avtaler får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året. I denne pakken får du den kostnadsfritt.



Beskyttelse mot svindel inkludert

Med Telia er du alltid trygg når du surfer på internett. Vårt fastnett har et automatisk sikkerhetsfilter som blokkerer svindelnettsider, slik at du slipper å bli svindlet.

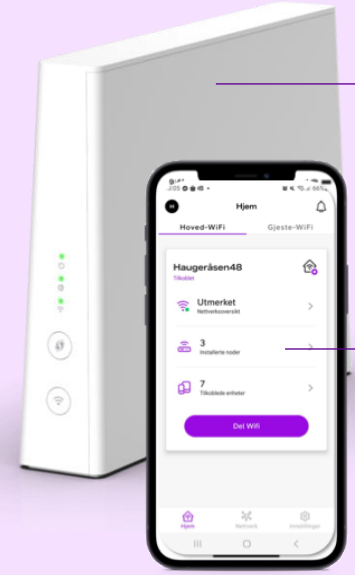
Skulle uhellet være ute, har du også inkluderte forsikringer som hjelper deg dersom du blir utsatt for ID-tyveri eller trenger hjelp til å fjerne uønsket innhold på nett. Logg inn på telia.no/minnside for å lese mer og aktivere.

Vårt beste utstyr

Den beste internettopplevelsen får du med vår kraftigste ruter med nyeste WiFi 6-teknologi, og vår prisvinnende TV-boks.

Ordinær pris: 99,-/md.

En bedre opplevelse med vårt beste utstyr:



- WiFi 6
- Nyeste sikkerhets-kryptering
- Kraftigere signal
- Enkelt oppsett med QR
- Innebygget mesh

- App med oversikt over status på hele hjemmenettet
- Sett nytt navn og passord
- Feilsøk

- Strømmeboks
- Raskere respons
- Lekkert design
- 4K UltraHD
- Enkel å ta med



Besøk oss i Telia butikkene

Vi har butikker rundt om i landet – hvor vi gir hjelp og veiledning med tjenestene våre.

Se oversikt over våre butikker, og hva vi kan tilby på https://www.telia.no/hjelp/butikker-og-forhandlere/



Mange fordeler

Hos oss kan beboere blant annet få hjelp til:

- Levere og hente ny TV- og strømmeboks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Veiledning i Telia Play
- Enkel hjelp og veiledning for Min Side
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet
- Informasjon om fordeler ved å samle mobil, strømming –og TV og bredbånd hos oss. Les mer på **www.telia.no/samlet**

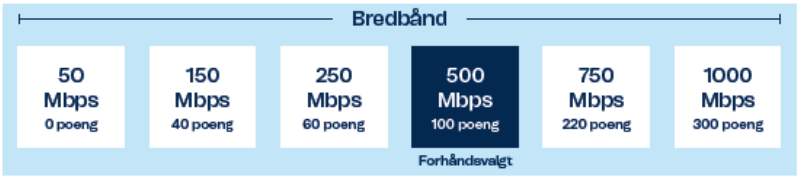
Alltid gode tilbud

I tillegg til god hjelp i butikkene våre, kan beboere alltid få gode tilbud på telefoner, høyttalere, klokker, tilbehør og andre varer. Sjekk innom vår nettbutikk på telia.no for oppdaterte tilbud.

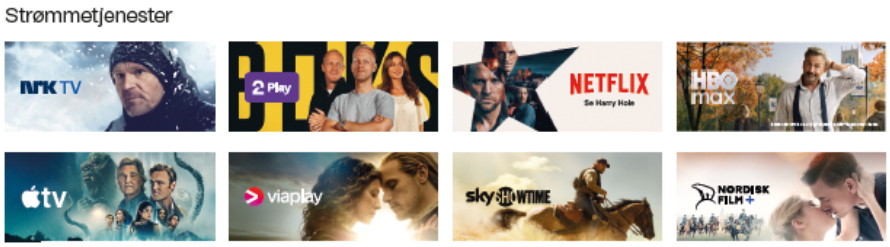


**endringer kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert oversikt over butikker og tilbud..*

Tilbud (1): Med Frihet L får du raskt bredbånd og en innholdsrik TV- og strømmepakke.:







FRIHET L 300 poeng – NOK 469* pr. mnd.
* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Inkludert Wifi ruter og T-We boks III.

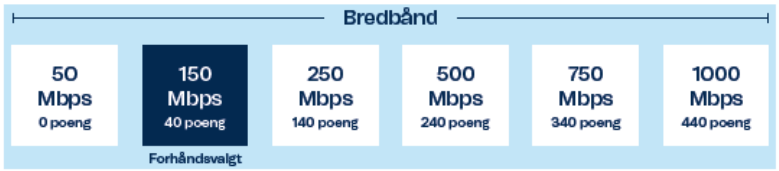
Eksempler:

1. Ønsker kun bredbånd, ser ikke TV – velger bredbånd 1000 Mbps for 300 poeng
2. Ser TV og ønsker god kapasitet på bredbåndet – start oppsett, bredbånd 500 Mbps og TV med 100 poeng til kanaler og strømmetjenester
3. Ønsker TV, ikke så opptatt av bredbånd – velg bredbånd 50 Mbps og TV med 300 poeng til TV underholdning inkl. strømmetjenester

Alle disse valgene kan mikses når en måtte ønske, mandag benyttes 1 og tirsdag kan man velge 3, osv.
Bytt så ofte du vil.

Dere har sikkert flere beboere som «ikke» ser TV, men de abonnerer på strømmetjenester og ser mye TV underholdning.
Snittet på de som betaler for private strømmetjenester er i dag NOK 609.

Tilbud (2) Med Frihet M får du greit med bredbånd og en TV- strømmepakke.





Strømmetjenester



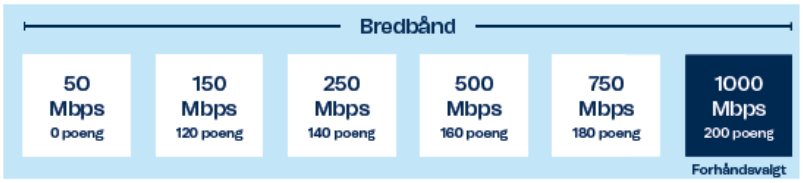
FRIHET M 240 poeng – NOK 419*pr. mnd.
* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Inkludert Wifi ruter og T-We boks III.

Eksempler:

1. Ønsker kun bredbånd, ser ikke TV – velger bredbånd 500 Mbps for 240 poeng
2. Ser TV og ønsker god kapasitet på bredbåndet – start oppsett, bredbånd 150 Mbps og TV med 100 poeng til TV/strømmetjenester
3. Ønsker TV, ikke så opptatt av bredbånd – velg bredbånd 50 Mbps og TV med 260 poeng til TV underholdning inkl. strømmetjenester

Tilbud (3) Med Frihet S får du superraskt bredbånd og mulighet for TV- og strømmepakke.



Forhåndsvalgt med bredbånd 1000 Mbps og valgfri TV

FRIHET S 200 poeng – NOK 259* pr. mnd.
* Det tilkommer ingen kostnader utover månedsprisen for boligselskapet.

Inkludert Wifi ruter.

Eksempler:
1. Ønsker bredbånd, ser ikke vanlig TV – benytter startoppsettet- bredbånd 1000 Mbps for 200 poeng
2. Ønsker TV, velg T-We Basis med 200 poeng gir 12-14 kanaler (krever leie av dekoder NOK 129)
3. Eller man kan kjøpe ekstra poeng på det man ønsker når man ønsker det – ingen binding på valgene som gjøres. (20 poeng a NOK 29)

Ønsker man TV fra Telenor blir total summen 259 + 129 = NOK 388.
Dette gir tilgang til Telenor T-We basis, de 12 mest sette TV kanalene.



Link til Telenor.no, les mer om Frihet: [Frihet til alle beboere]

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I



telenor

Sensitivity: Internal

Roveruds gate 8
v/ Niels Jørgen Søby Pedersen

Fornebu,07.04.2026

Tilbud på nytt fibernett med Frihet L

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet L-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 101 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet L-avtale til alle 101 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (101 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Roveruds gate 8, og kan tilby følgende:

kr

Sensitivity: Internal

Totalpris per husstand per måned: Kr 469

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet L	469,00 kr	per mnd	101	47 369,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr
T-We Boks III	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader

Produktavtalen FRIHET har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må kunden fortsette å betale på utbyggingsavtalen. Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betalt hele beløpet når produktavtalen sies opp.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 1 327 552,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2026.

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet L

300 poeng

Frihet L gir deg 300 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	60 poeng	100 poeng	220 poeng	300 poeng

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

Inkluderte strømmetjenester: NRK TV · 2 Play

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



Inkludert i T-We Basis



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

V sport+, V sport1, V sport2, V sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N, 2 Sport 1, 2 Sport 2	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery, BBC NORDIC	Disney Channel, Disney XTRA	National Geographic, WILD	National Geographic, Now, Love Nature 4K
30 poeng	15 poeng / 12 poeng	6 poeng	2 poeng / 4 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng / 5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Heim

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Valgfrihet til hver enkelt boenhet

Hver enkelt kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømme tjenester de selv ønsker. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Her er tre eksempler på bruk av inkluderte poeng.

Eksempel 1



T-We Basis
100 poeng

500 Mbps
100 poeng

Valgfritt innhold 100 poeng

Eksempel 2



T-We Basis
100 poeng

50 Mbps
0 poeng

Valgfritt innhold
200 poeng

Eksempel 3



1000 Mbps
300 poeng

ESPERVIK DESIGN/MARS 2026/STRÅLFORS

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I



telenor

Sensitivity: Internal

Roveruds gate 8
v/ Niels Jørgen Søby Pedersen

Fornebu,07.04.2026

Tilbud på nytt fibernett med Frihet M

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet M-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 101 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet M-avtale til alle 101 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (101 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Roveruds gate 8, og kan tilby følgende:

kr

Sensitivity: Internal

Totalpris per husstand per måned: Kr 419

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet M	419,00 kr	per mnd	101	42 319,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr
T-We Boks III	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader

Produktavtalen FRIHET har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må kunden fortsette å betale på utbyggingsavtalen. Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betalt hele beløpet når produktavtalen sies opp.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 1 327 552,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2026.

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet M

240 poeng

Frihet M gir deg 240 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

Inkluderte strømmetjenester: NRK TV · 2 Play

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester

NRK TV	2 Play	Netflix	HBO Max	Apple TV	Viaplay	Sky Showtime	Nordisk Film+
Inkludert i T-We Basis	Inkludert i T-We Basis	100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)	80 poeng	60 poeng	90 poeng	50 poeng	10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

Viasport+ / Viasport1 / Viasport2 / Viasport3	Eurosport 1 / Eurosport N / 2 Sport 1 / 2 Sport 2	Nickelodeon / Nick Jr. / Nicktoons	Discovery / BBC Nordic	Disney Channel / Disney Extra	National Geographic / Wild	National Geographic Now / Love Nature 4K
30 poeng	15 poeng / 12 poeng	6 poeng	2 poeng / 4 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng / 5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Heim

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Valgfrihet til hver enkelt boenhet

Hver enkelt kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømme tjenester de selv ønsker. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Her er tre eksempler på bruk av inkluderte poeng.

Eksempel 1



T-We Basis
100 poeng

150 Mbps
40 poeng

Valgfritt innhold 100 poeng

sport · Nordisk Film + · Sport 1 · Sport 2 · Eurosport 1 · Eurosport N · Love Nature 4K · Discovery · BBC Nordic · Nickelodeon · Nick Jr. · Nicktoons · History · BBC News · VOX · 3sat · TLC · 4 · Cartoon Network

Eksempel 2



T-We Basis
100 poeng

50 Mbps
0 poeng

Valgfritt innhold
140 poeng

HBO max
tv

Eksempel 3



500 Mbps
240 poeng

ESPERVIK DESIGN/MARS 2026/STRÅLFORS

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I



telenor

Sensitivity: Internal

Roveruds gate 8
v/ Niels Jørgen Søby Pedersen

Fornebu,07.04.2026

Tilbud på nytt fibernett med Frihet S

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet S-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 101 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet S-avtale til alle 101 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (101 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Roveruds gate 8, og kan tilby følgende:

kr

Sensitivity: Internal

Totalpris per husstand per måned: Kr 259

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet S	259,00 kr	per mnd	101	26 159,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	101	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader

Produktavtalen FRIHET har 24 måneders avtaleperiode.
Utbyggingsavtalen har 60 måneders avtaleperiode.
Dersom sammenslutningen avslutter produktavtale med Telenor før utbyggingsavtalen er utløpt må kunden fortsette å betale på utbyggingsavtalen. Månedsbeløpet vil tilsvare en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av månedsbeløpet skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden. Sammenslutningen kan eventuelt betalt hele beløpet når produktavtalen sies opp.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 24 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 1 327 552,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 30.05.2026.

Sensitivity: Internal

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Jack Sørland
Sales Manager

Sensitivity: Internal

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng
					Forhåndsvalgt

Alltid på Nett-garanti

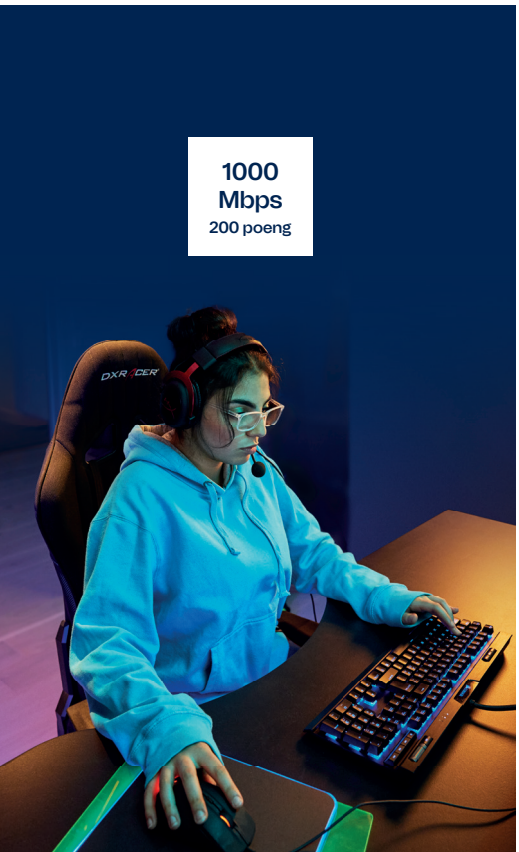
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

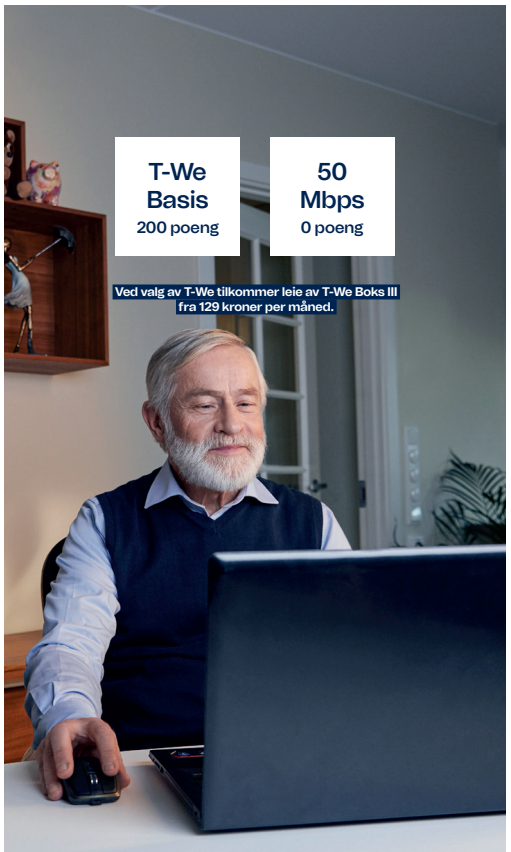
Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







TV- og strømme-tjenesten T-We

Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · FEM · REX

Inkluderte strømmetjenester: NRK TV · 2 Play

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



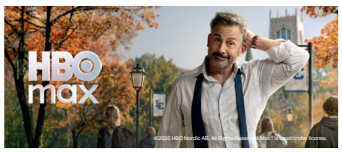
Inkludert i T-We Basis



Inkludert i T-We Basis



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3 — 30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N — 15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2 — 12 poeng

nickelodeon · nick.jr · nicktoons — 6 poeng

Discovery — 2 poeng

BBC NORDIC — 4 poeng

Disney Channel · Extra Disney Channels — 6 poeng

National Geographic · WILD — 4 poeng

National Geographic Now — 2 poeng

Love Nature 4K — 5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · VOX · TLC · 2 Livsstil · TV 2 · SF-Kanalen · svt1 · svt2 · svt Barn svt24 · DR 1 · DR 2 · 4 · TV 2 · yle TV1 · Science Channel · ID · animal planet · History 2 · Natur 1 Kanal · Kunnskapskanalen · National Geographic · Nat Geo Explore · History · Cartoonito · CN Cartoon Network · Baby tv · DR Ramasjang · CNN · Sky News · CNBC · France 24 · Bloomberg Television · Deutsche Welle · TV5 · Das Erste · tve · 3sat · Aljazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · TVP Polonia · Rai 1 · RTL · mezzo Live · fashiontv · Heim · MTV · UK adult channel · Hustler · Extreme Sports Channel · GINX Esports TV · Trace Sport Stars · Fight Sports · Vision Norge · Kanal 10 · TVL

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

ESPERVIK DESIGN/MARS 2026/STRÅLFORS



T-We Boks III

Vår nye, kraftige multimedieboks gir deg strømmetjenester, TV-kanaler og apper – alt samlet på ett sted. T-We boks III er liten og kompakt, og kan plasseres alle steder du har internett-tilgang.

Den har alt du trenger for å ta strømme- og TV-opplevelsen til neste nivå. Drevet av Android TV gir den tilgang til Google Play og Google Cast, og boksen kan kobles til en Google-konto for å synkronisere innhold på tvers av enheter.

- **Liten og diskret** – plasser hvor som helst i hjemmet, eller ta den med på hytta.
- **Alle strømmetjenester samlet** – forhåndsinstallert for enkel tilgang.
- **Google Play** – få tilgang til apper som f.eks. Spotify, YouTube og Twitch.
- **Førsteklasses 4K HDR** – fantastisk bilde og lyd.
- **Smart fjernkontroll** – med bakbelysning og hurtigvalg.
- **Google Assistant** – stemmestyring for enkel navigering.
- **Google Cast** – strøm direkte fra mobilen via boksen til TV.

Telenor T-We

Lag din egen underholdningspakke med alt innholdet du elsker på ett sted. Velg blant et stort utvalg strømmetjenester og kanaler, og samle dem sammen med dine favorittapper i T-We Boks III.

Underholdning når og hvor du vil

Med T-We får du tilgang til underholdning overalt – enten du er hjemme, på farten eller har ferietid på hytta.






Strømmetjenester

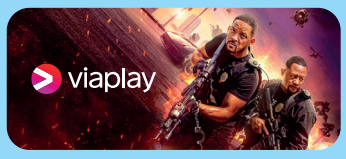
Strømmetjenestene du vil ha – forhåndsinnstallert. Kan endres hver måned, hvis du vil.













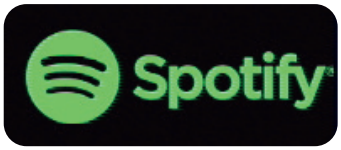




Apper og spill

Last ned dine favorittapper og prøv spill i Google Play. Få tilgang til tusenvis av apper og spill.





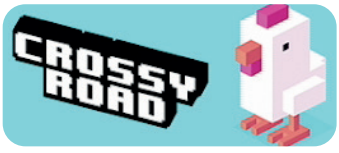






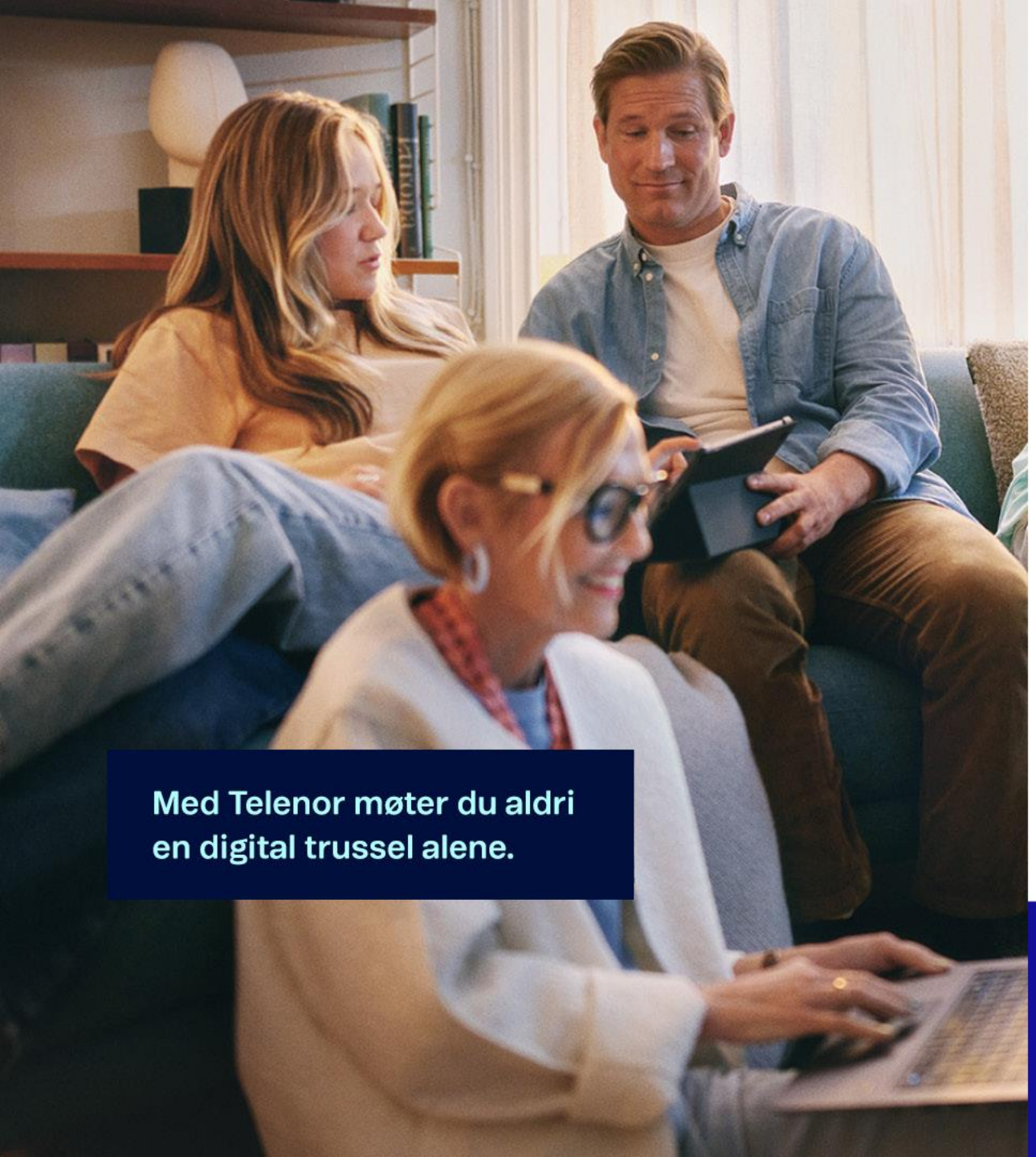






TV direkte

Velg blant de største norske kanalene og det beste innen blant annet sport, krim, natur og barneprogram.



Nettvern+

Holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet – alt som skal til er ett klikk på en lenke i en e-post du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et nytt, forsterket sikkerhetsfilter. Det blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettvern+ aktivert er dere tryggere i den digitale hverdagen.

Slik fungerer Nettvern+

Nettvern+ sjekker alltid om nettsider du prøver å gå inn på er trygge

Nettvern+ sjekker og blokkerer lenken dersom den er utrygg

Du og dine surfer tryggere på nett

WiFi Ruter II

Med den nye WiFi Ruter II er du sikret en rask og fremtidsrettet ruter med den nyeste teknologien, WiFi 6E

- Den nyeste WiFi-teknologien (WiFi 6E)
- Smart WiFi som automatisk velger det beste nettet
- Håndterer mange flere enheter med rask hastighet
- Tre frekvensbånd gir økt kapasitet og stabilitet
- Oppdateres automatisk
- Mesh-nettverk med en eller flere WiFi Forsterkere



Søndre Åsen KV 1 Borettslag

Tilbud 8. april 202

Etablering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

OBOS Nett



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



OBOS Nett

Norsk eier, solid organisasjon

Oslo
- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen
- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt
- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



Hovedkontor i Construction City, Oslo

OBOS Nett

Tilbud

1. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
2. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand**
3. **OBOS Nett dekker alle etableringskostnader**

Belastes boligselskapet med totalt 229,- per måned, per leilighet inkl. mva.

Tilbudets varighet 60 dager fra dato.

OBOS Nett

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet





OBOS
Nett

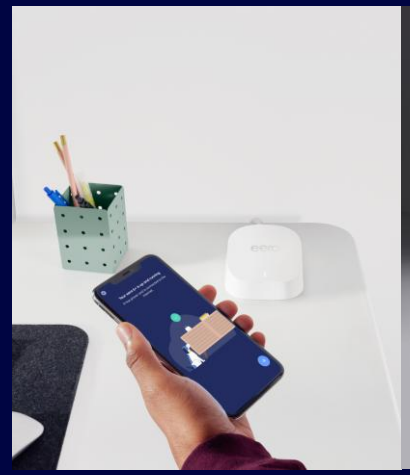
Nytt utstyr installeres og kobles opp i alle leiligheter



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

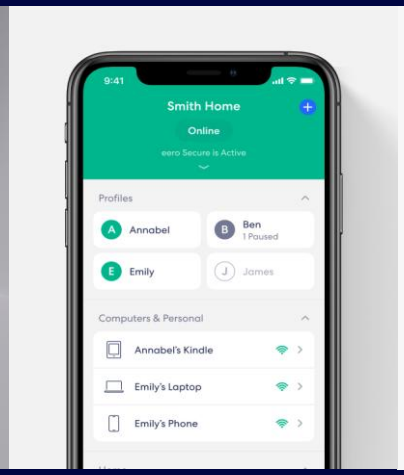
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Ruter for opptil 1000Mbps inkludert til alle



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



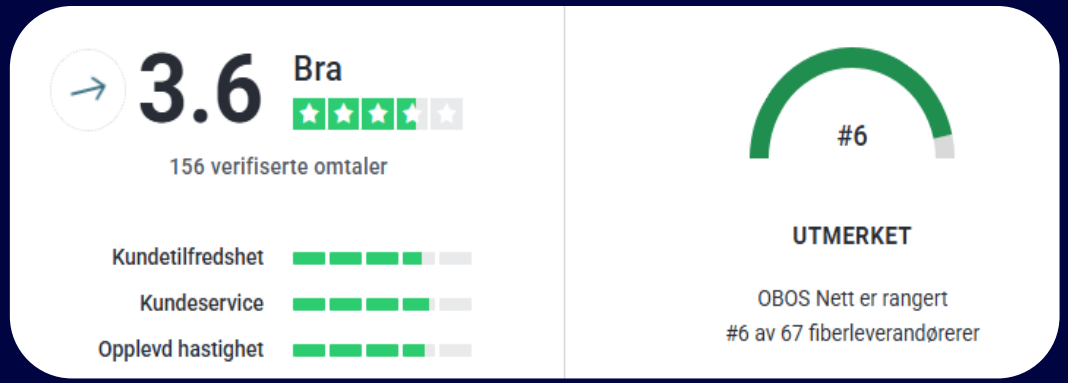
OBOS Nett står til tjeneste.
Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste 6 mnd. er 1,53 minutter.

OBOS Nett

Rating og kundeerfaringer

Kundeservice og tekniske oppgraderinger er et viktig fokus, og noe OBOS investerer betydelig i.
Vi er stolt av stadig økende score og positive omtaler.

Omtaler og erfaringer fra Bytt.no per dato:



Utsjekk fra vårt kundesenter hvor kunde kan gi score fra 0-5 etter kontakt med kundeservice:



Fra 1.1.2026 til d.d.

OBOS Nett

Eget kontaktpunkt for styret

Styret kan kontakte et dedikert styreteam hos oss ved behov.

- **Telefon:** 21 01 61 52
- **Epost:** styrekontakt@obos.no
- **Åpningstider:**
  Mandag–fredag: 09.00–17.00

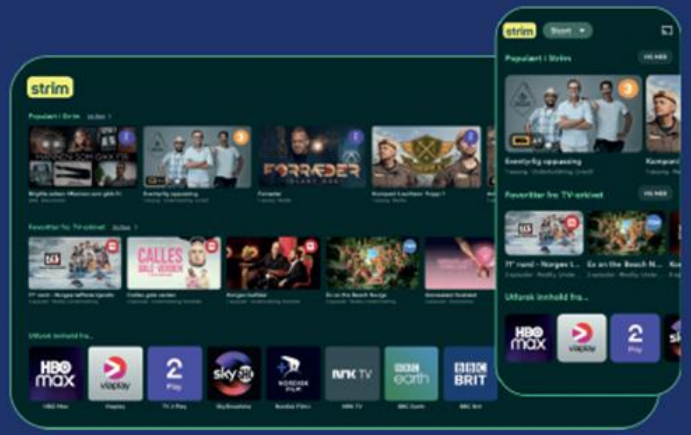
I tillegg får styret et vaktnummer hos oss som er betjent 24/7/365.



OBOS Nett

Underholdning & TV - valgfritt

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/tv



allente

strim

RiksTV





Hvis ønskelig kan tilbud på kollektiv TV- tjeneste utarbeides.

OBOS Nett

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- De som vil tegner private abonnement med korte bindingstider
- En stadig økende andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere TV i fellesavtale
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode for fiber og høyhastighets internett
- Mulighet for lavere felleskostnader



OBOS Nett

Eksempel – aktuell TV kampanje pt. (Allente)



Oppsummert

- Eksisterende fibernett oppgraderes og alle husstander får nytt utstyr
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 24/60 måneder avtaleperiode (tjeneste/investeringer)
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

OBOS Nett



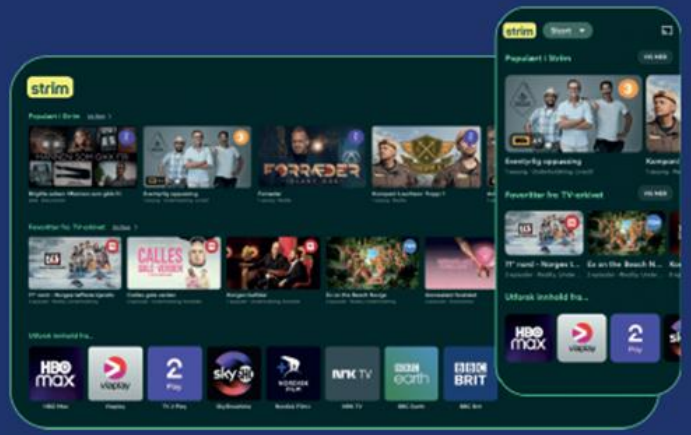
Vennligst ta kontakt hvis spørsmål

Morten Kristiansen
morten.kristiansen@obos.no
901 43 500

OBOS Nett

Underholdning & TV - valgfritt

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
For mer info: www.obos.no/tv

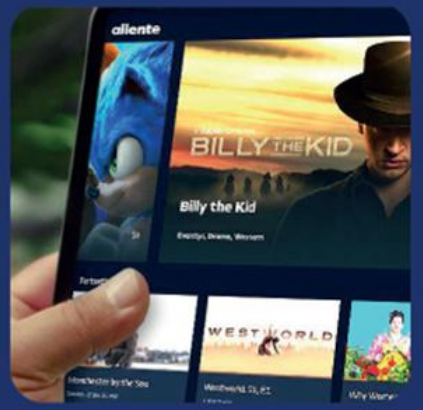


allente

strim

RiksTV





OBOS Nett

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- De som vil velger private abonnement med korte bindingstider
- En stadig økende andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere TV i fellesavtale
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode for fiber og høyhastighets internett
- Mulighet for lavere felleskostnader



OBOS Nett

allente

TV og streaming samlet på ett sted

Bli kongen av underholdning

- med TV og streaming fra Allente

Med en TV-pakke fra Allente er du sikret en komplett TV-opplevelse.
Fråts i filmer, serier, sport og nyheter, og se innholdet ditt hvor og når du vil!

Med Allente-appen tar du all underholdningen din enkelt med deg i lomma eller sekken når du skal ut og reise eller slappe av på hytta. Du kan se i Allente-appen opp til 4 skjermer uten ekstra kostnad.

! Som kunde av OBOS Nett får du våre knallgode TV- og streamingpakker til en super pris, og Viaplay Film & serier og TV 2 Play Basis er inkludert i alle våre grunnpakker.

Velkommen til Allente!

~~399,-~~

Stream Basic 269,-

kr/mnd

Streamingtjenester:

2 Play, viaplay

4 STRØMMER inkludert

TV-kanaler:



Allente 1 TV boks er alltid inkludert
Allente App alltid inkludert

Pris i fellesavtale: **229,-**

~~499,-~~

Stream Standard 379,-

kr/mnd

Streamingtjenester:

2 Play, viaplay, sky SHOWTIME

4 STRØMMER inkludert

TV-kanaler:



Pris i fellesavtale: **269,-**

Stream Standard

- Stort utvalg av TV-kanalaler, både norske og internasjonale
- Tilgang til ukesarkiv
- Viaplay Film & serier, TV 2 Play, SkyShowtime, BBC Nordic+, og Nordisk Film+ inkludert
- Ta med innholdet ditt på farten

Inkluderte streamingtjenester

TV-kanaler

4 STRØMMER inkludert

Fritt valg kampanje pt.

269,- i 12 mnd

Inkludert TV boks og Allente app

Privat abonnement og kun 12 måneders bindingstid



TV og strømmeboks, Allente 1 strømmeboks inkludert i alle abonnement

Allente 1

- vår nyeste TV- og streamingboks

- Samler TV-kanaler og streamingtjenester på ett sted
- Støtte for Ultra HD, 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill på dekoderen



TV- og streaming-boks

Inkludert i alle abonnement

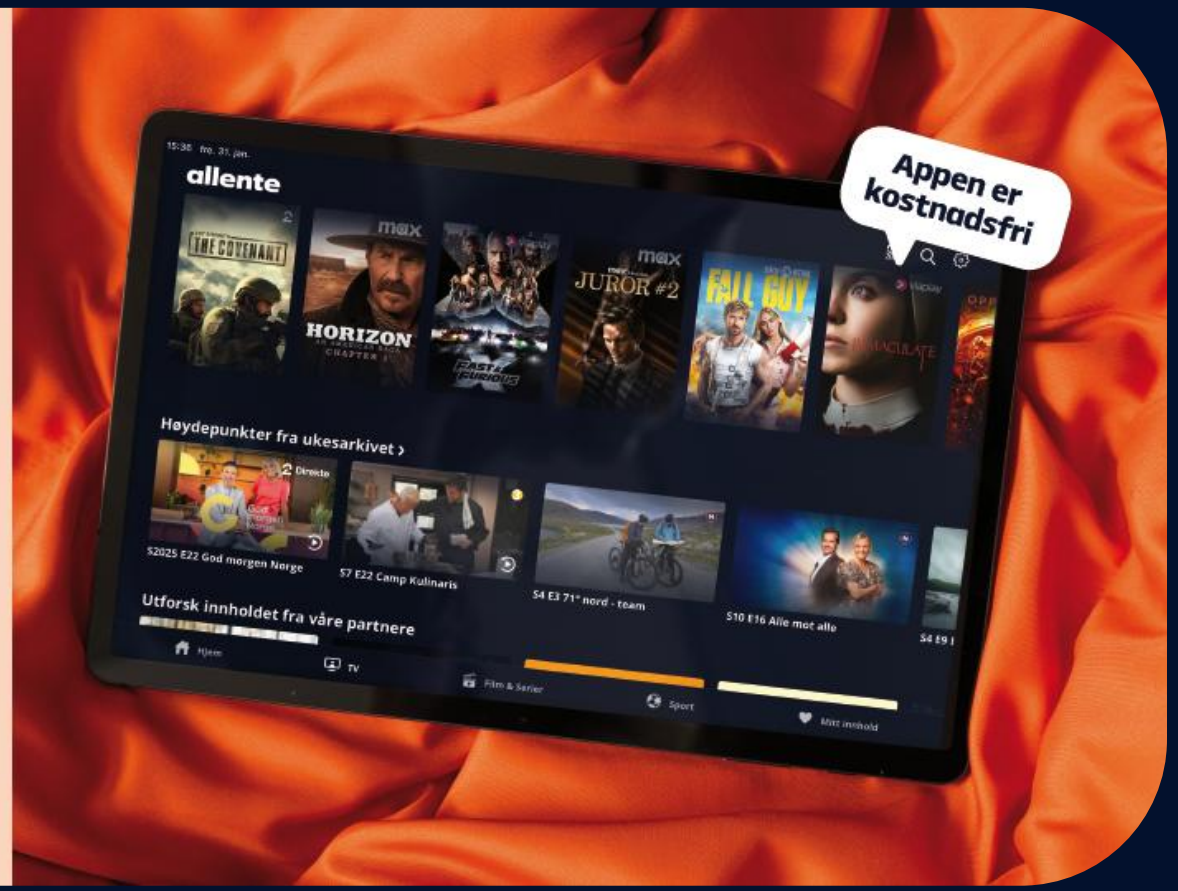


Allente appen er alltid inkludert

Allente-appen

- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Mulighet for å legge til forskjellige tilleggspakker
- Streame hvor du vil med Allente-appen*
- Se på smart-TV, Apple TV, mobil, nettbrett eller laptop
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde

*Stream i EU og EØS



Legg til mer om du vil!

TV 2 Play Premium
Uten reklame

2 Play

Tilgang til ALT på TV 2 Play, inkludert Champions League, La Liga og Eliteserien

Stream sport basic

STREAM SPORT

Vintersport, sykling, tennis, golf, motorsport og fotball!

Stream Viaplay Total

viaplay Total

ALT på Viaplay
•Inkludert Premier League

Max Sport

max Sport

Se verdens største sykkelritt, PGA Touren og alle Grand Slams i tennis. Krever Max Basic eller Standard hos Allente



allente

Fleksibiliteten til Allente Stream.

Se på opptil **4** **skjermer** samtidig!





allente

Allente + Google

Mer enn bare TV

allente

Allente boksen åpner en ny verden

Last ned dine yndlingsapper og bruk Allente 1 boksen som mediasenter i stua!



- **TV Kanaler**
- **Musikk**
- **Spill**
- **Livsstil apper**

allente

RiksTV



FleksiPakken

Perfekt for deg som vil ha fleksibilitet mellom mer TV, film eller serier.

16 INKLUDERTE TV-KANALER



6 VALGFRIE TV-KANALER



INKLUDERT STRØMMETJENESTE

2 Play

VELG MELLOM

HBO max viaplay

TILLEGGSINFORMASJON

- Bytt mellom 6 valgrie TV-kanaler, HBO Max og Viaplay Film & Serier så ofte du vil på **Min side**.
- Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.

379,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris

Last ned RiksTV-appen i dag!

App Store Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

SportsPakken

Pakken for deg som ser mest på sport, men også litt TV i ny og ne.

50 INKLUDERTE TV-KANALER



INKLUDERT STRØMMETJENESTE

2 Play

8 INKLUDERTE SPORTSKANALER



TILLEGGSINFORMASJON

- Du kan oppgrader til reklamefrie strømmetjenester på **Min side**.
- Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.

429,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris

Last ned RiksTV-appen i dag!

App Store Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

StrømmePakken

Passer for deg som ser litt mindre TV, men mer av film og serier.

50 INKLUDERTE TV-KANALER



6 INKLUDERTE STRØMMETJENESTER



TILLEGGSINFORMASJON

- Du kan oppgrader til reklamefrie strømmetjenester på **Min side**.
- Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.

429,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris

Last ned RiksTV-appen i dag!

App Store | Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

RiksPakken

Pakken for deg som vil ha et komplett utvalg av film, serier og sport.

53 INKLUDERTE TV-KANALER



7 INKLUDERTE STRØMMETJENESTER



8 INKLUDERTE SPORTSKANALER



TILLEGGSINFORMASJON

- Du kan oppgrader til reklamefrie strømmetjenester på **Min side**.
- Du kan bestille tilleggspakker om du ønsker litt mer film, serier eller sport.
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Dersom du ønsker å oppgradere din TV 2 Play Basis til uten reklame eller mer innhold som Disney+, kan du gjøre dette når som helst med RiksTV-kontoen din på TV 2 Play.

599,- /mnd. inkl. mva.
Kampanjepris 12 mnd.
Deretter fast rabatt 100,-/mnd.
på til enhver tid veiledende pris

Last ned RiksTV-appen i dag!

App Store | Google Play

Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?

Med mobil og nettbrett
Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.

Med Apple TV
Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.

Med Chromecast
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV

Tilleggspakker

Er du av typen som aldri kan få nok sport, film og serier, er en tilleggspakke noe for deg.

HBO Max

Se alle sesonger av kritikerroste serier når du vil. HBO Max tilbyr både filmer, dokumentarer og barneinnhold, og kan skryte på seg mengder med kvalitetsinnhold.

Viaplay Film og Serier

Med Viaplay Film og Serier får du et bredt utvalg av både egenproduserte- og internasjonale serier. I tillegg kan hele familien nyte nye filmer og gamle klassikere offline.

Viaplay Total

Alle kampene i Premier League, Formel 1 og 2, FA Cup, UEFA Conference League, Engelsk Ligacup, Fighting m.m.

V Premium*

5 rendyrkede Premier League-kanaler, i tillegg til V sport-kanalene og Viaplay Film & Serier. Kan også bestilles som ren strømmetjeneste (Viaplay Total).

*For SMART-boks

Inkludert i RikaPakken
Inkludert i StrømmePakken
Inkludert i SportaPakken
Inkludert i FleksiPakken



Eurosport

Eurosport1 og Eurosport Norge - kanaler med sykkel, tennis, golf og vintersport

Rikstoto direkte

Intervjuer, analyser og daglig trav- og galoppløp fra inn- og utland.

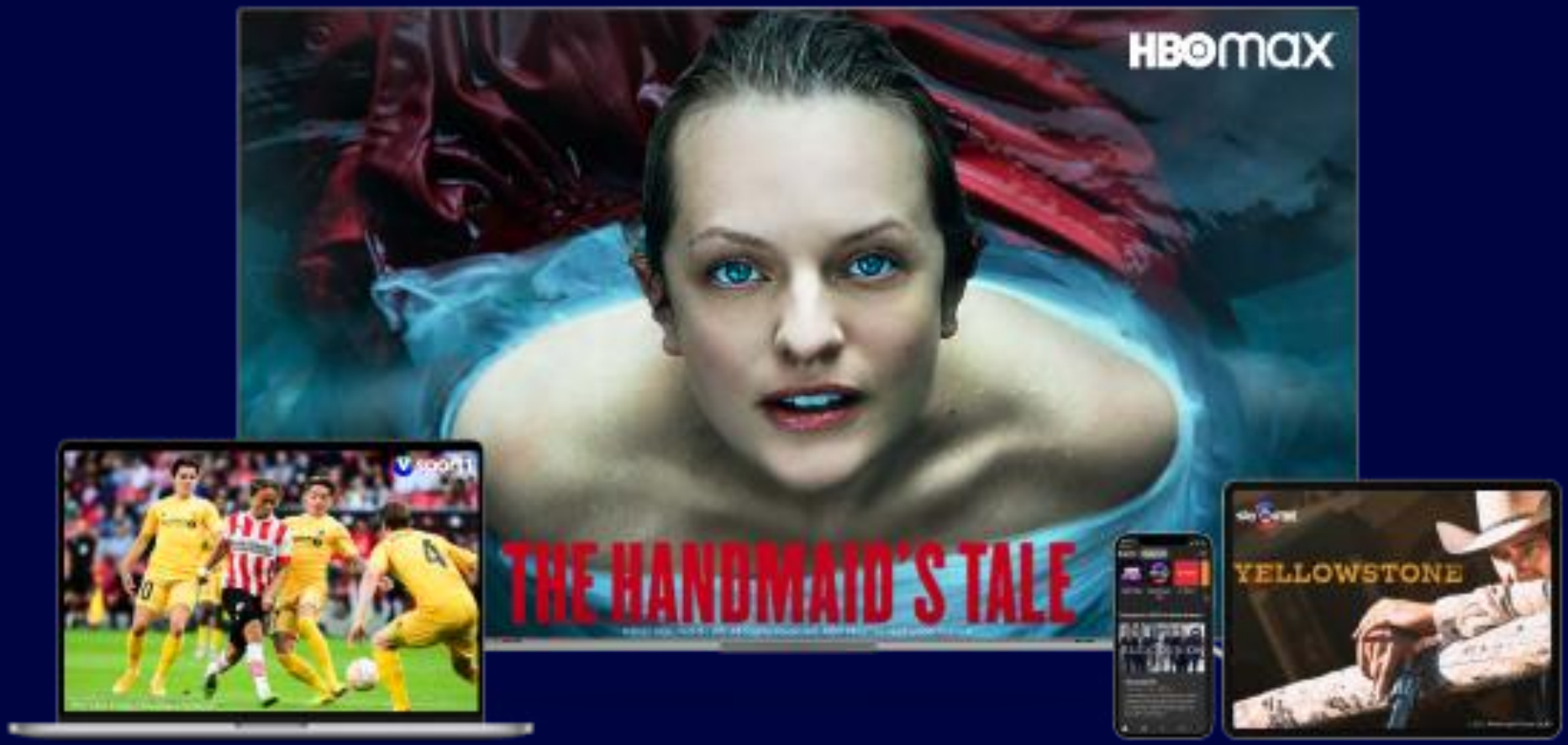
Kjøp av tilleggspakker og endring av abonnement kan gjøres via min side





Ditt innhold på alle plattformer

RiksTV



RiksTV overalt - ikke kun der du har internett (i hele EU), men også via antenne i båten eller på hytta













Se TV i RiksTV app'en på smart TV eller andre strømmeløsninger du allerede har.
Eller du kan bestille strømmeboks eller AppleTV fra RiksTV.

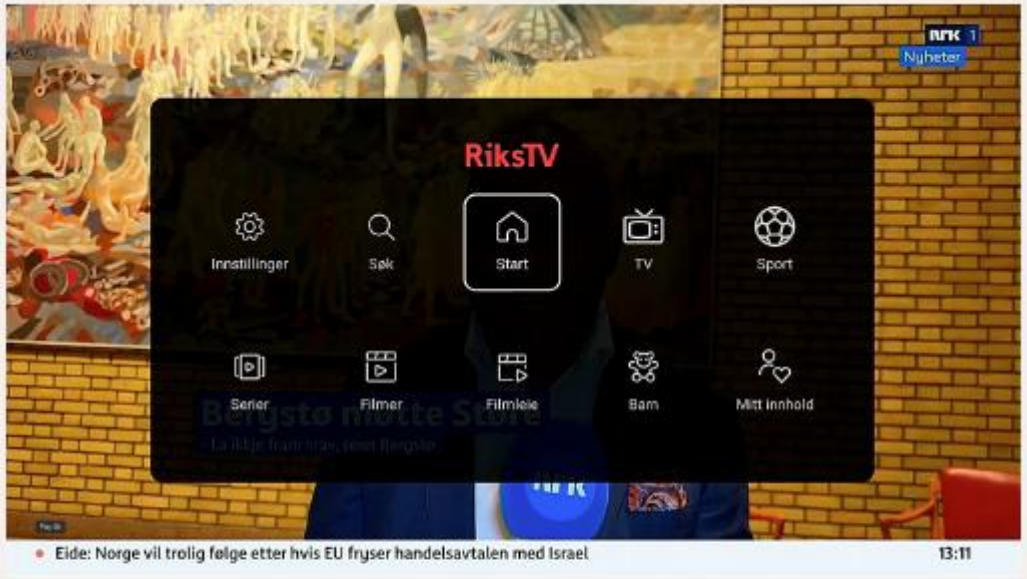


Strømmeboks



AppleTV

Flere nye features på trappene for å levere på kundebehov/ønsker.



TV-modus og skyopptak på strømmeboks

En tradisjonell tv-opplevelse i en moderne strømmeboks – spesielt laget for kunder som ønsker «live først»-opplevelse



Mer «ferskvare»: Kjøpefilm og leiefilm

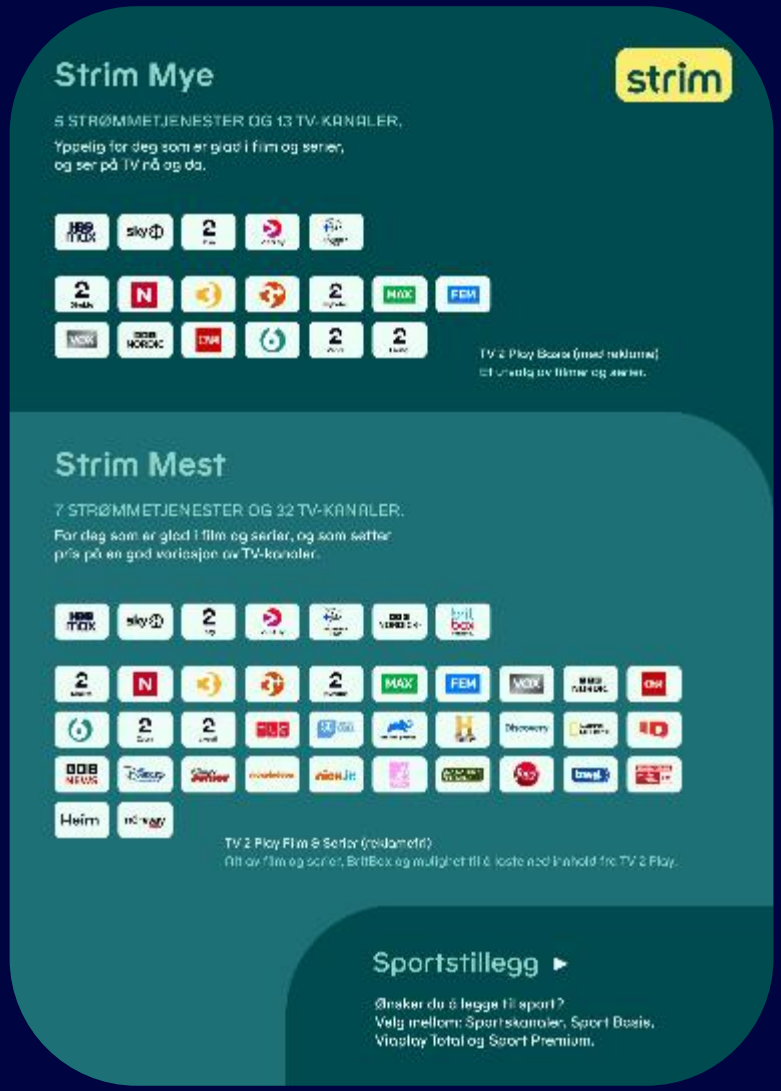
Kunder får tilgang til leiefilm på alle devicer og kan også kjøpe filmer, som gir tilgang på filmer direkte fra kino-vinduet

Mer TV & Strømming

Har du smart TV, AppleTV eller andre strømmemuligheter kan du velge et abonnement fra Strim.

14 dager prøveperiode, og OBOS medlemmer får 10%*

*Gjelder ikke abonnement som inkluderer Sport Premium/Premier League

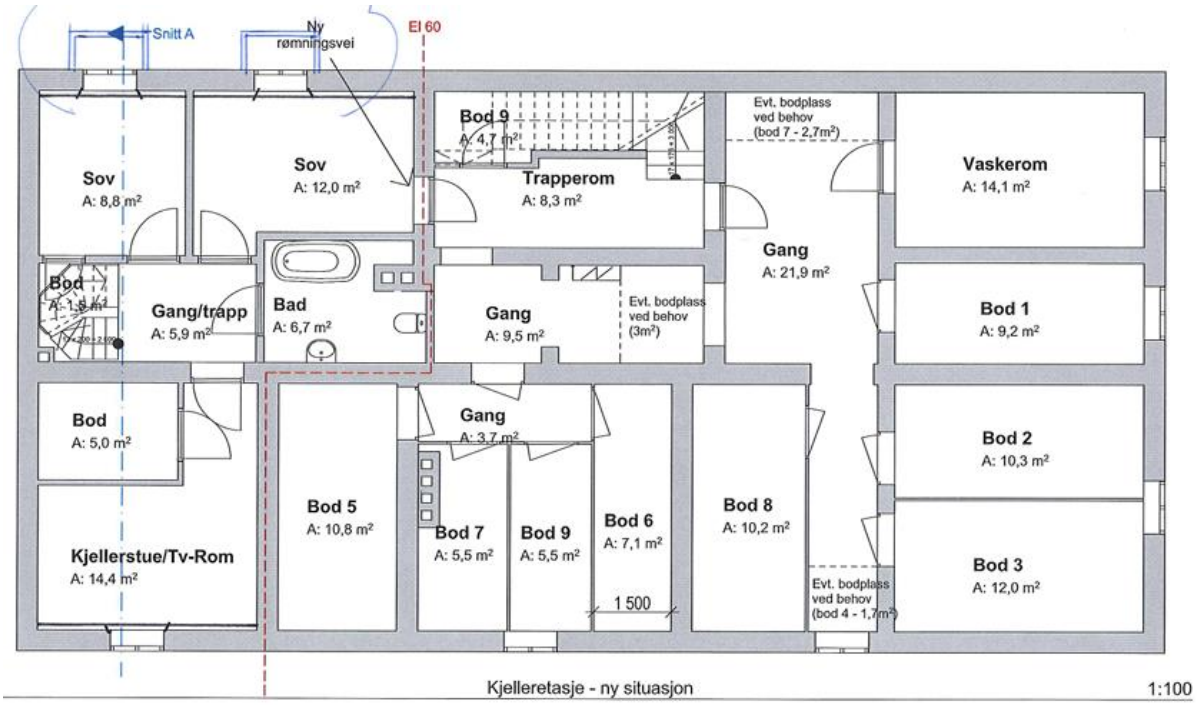


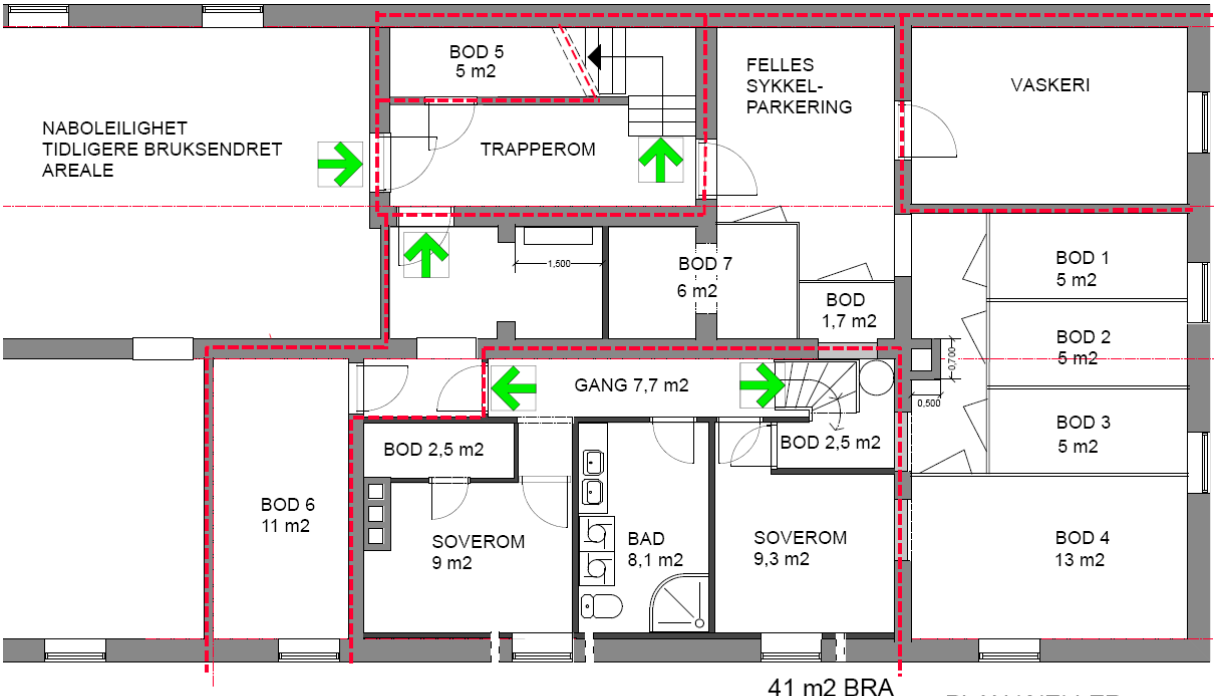


Internett og TV 2027 (oppgradering til Fiberbredbånd)

Brl. Søndre Åsen kv.1

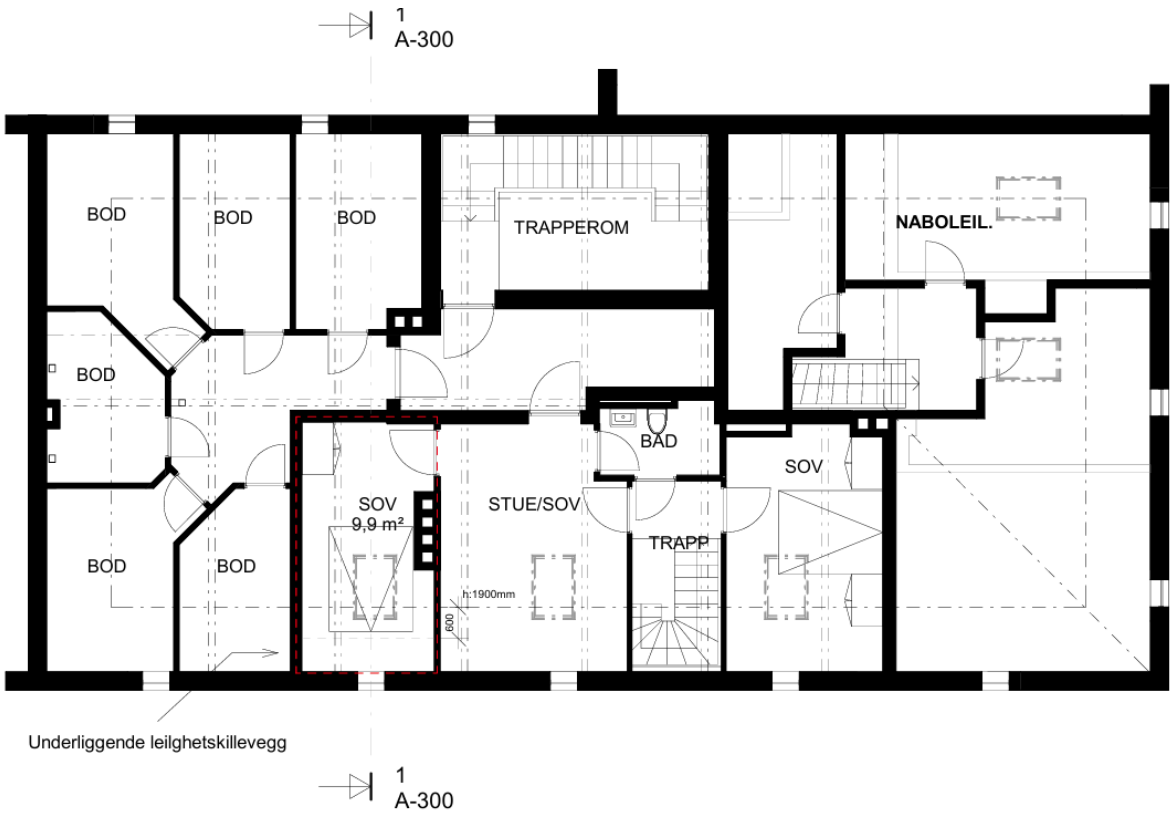
	Telia	Telenor (Frihet L)	Telenor (Frihet S)	OBOS Nett
Kommentar		Raskt bredbånd og innholdsrik TV	Superraskt bredbånd og mulighet for TV	Superraskt bredbånd og mulighet for TV
kr/mnd. pr. husstand	559,-	469,-	259,-	229,-
500 Mbits/s	TV og strømming med 60 poeng	TV og strømming med 100 poeng		
1000 Mbits/s	TV og strømming med 15 poeng		Strømming/Bredbånd (Ikke TV)	Strømming/Bredbånd (ikke TV)
Avtaletid	5 år på produkt	Produktavtale 24 mnd.; Utbyggingsavtale 60 mnd.	Produktavtale 24 mnd.; Utbyggingsavtale 60 mnd.	Produktavtale 24 mnd.; Utbyggingsavtale 60 mnd.
Utstyr	Telia Smart Wifi, Telia Play Box	WIFI Ruter II; T-We Boks III	WIFI Ruter II; T-We Boks III (leie 129,-/mnd.)	Ruter
Fleksibilitet	Pakken kan endres så ofte man vil	Pakken kan endres så ofte man vil	Pakken kan endres så ofte man vil	
Annet	Trygg på Nett trygghetspakke; full oppstartshjelp; Telia Play; Telia Sky	Nettvern+ innkludert	Nettvern+ innkludert	
TV alternativer	TV innkludert. Pakke tilpasses bredbåndshastighet. Mulighet for tilkjøp.	Bredbånd og TV: 500 Mbits/s kombinert med 100 poeng til T-We gir tilgang til de mest brukte kanaler fra NRK, TV2, TV3 og TV Norge. Kun Bredbånd: 1000 Mbits/s. Nettvern+	TV kan velges til. T-We Basis gir 12-14 kanaler Krever leie av dekoder 129,-/mnd. Total sum: 259 + 129 = 388,-	TV-tjeneste kan velges individuelt fra Allente, RiksTV og Strim. Allente eksempel: Som kunde hos OBOS Nett får du nå Stream Standard til 269 kr/mnd*, samme pris som Stream Basic. Med denne pakken får du stort kanalutvalg med de mest populære TV-kanalene og strømmetjenestene TV 2 Play Basis, Viaplay, SkyShowtime og Nordisk Film+ inkludert. * Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.





41 m2 BRA

PLAN KJELLER
NY SITUASJON
FOR GODKJENNING
20.03.2026


1
A-300
BOD
BOD
BOD
TRAPPEROM
NABOLEIL.
BOD
BAD
SOV
SOV
9,9 m²
STUE/SOV
TRAPP
BOD
BOD
h:1900mm
600
Underliggende leilghetskillevegg
1
A-300

Kalkyle

PZ SERVICE AS

SENTRALT GODKJENT

StartBANK

25.03.2026

Prosjekt : Søndre Åsen KV 1

Kunde Sameiet

Att: v/ Nils Jørgen Søby

Adresse:

Notat: Skifer i sand, kantstein og skifertrapp øvre område

PZ Service as
Brynsveien 3
0667 Oslo

MENGDE	ENHET	DETALJER	ENHETSPRIS	LINJETOTAL
		Grunnarbeider før skiferlegging, inkl kanstein		
1	rs	Rigg og drift, Maskintransport, kabelpåvisning og administrasjon	42000,00	42 000,00
1	rs	Sikring av anleggsområdet med gjerde og skilt	14400,00	14 400,00
70	tim	Gravemaskin	1260,00	88 200,00
200	m2	Geoduk kl.2	29,00	5 800,00
55	lm	Gatestein granitt 10x10	420,00	23 100,00
1	rs	Demontering av gatestein for gjenbruk	5400,00	5 400,00
20	m3	Pukk 20-60	705,00	14 100,00
15	m3	Steinsand	595,00	8 925,00
1	rs	Betong B30	7200,00	7 200,00
110	lm	Setting av kantstein	235,00	25 850,00
170	m2	XPS300 50mm isolasjon	202,00	34 340,00
6	lass	Bortkjøring av masser	3900,00	23 400,00
1	rs	Interntransport anlegg	14400,00	14 400,00
20	tim	Hjelpemann anlegg	780,00	15 600,00
		Skifer arbeider		
152	m2	Lys oppdal brudd, lagt i settesand og fuget med fugesand	2 850,00	433 200,00

1	rs	Liten skifertrapp, 3 trinn, bredde 1200mm, med støpte vanger (tilsvarende utførelse som større trapp nede)	18500,00	18 500,00
1	rs	Drift og avfallshåndtering skiferarbeider	32000,00	32 000,00

Rabatt	
Netto	kr 806 415,00
Avgift	kr 201 603,75
SUM	kr 1 008 018,75

Kontakt informasjon
Kristen Hartvig
Prosjektleder & Anbud PZ Service as
Mail:kristen@pzservice.no
TLF 977 74 624





PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Nordpolen skole, auditorium i 2 etg..

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 27 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 29 stemmeberettigede.

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

I anledning sak 5.1 ble telia og obos nett gitt talerett.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Arne Strand valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 377500

4. Orienteringssaker

4.1 Orientering om gjeldene husordensregler

Vedlagt følger siste versjon av husordensreglene.

Vedtak:
Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om etablering av fibernett i borettslaget og valg av OBOS Nett som nettleverandør

Borettslaget har i dag en hybridfiber-løsning (HFC) hvor det er ført fiber frem til borettslaget og det benyttes koaksialkabel (coax) internt i borettslaget. Overgang fra koaksialkabel (coax) til ekte fiber (FTTH - Fiber to the Home) innebærer å bytte ut gamle kobberkabler med lysledere av glass for langt høyere hastighet, symmetrisk opp/ nedlasting og bedre stabilitet. Mens coax/hybridfiber (HFC) deler kapasitet med naboen, gir ren fiber dedikert båndbredde direkte til boligen.

Borettslaget har t.o.m. januar 2027 en avtale med Telia. Det har vært en del klager på dagens løsning. Det har også blitt fremmet ønske om høyere netthastighet og bedre stabilitet i nettet. En overgang til fiber vil løse dette.

I dag har vi en kombinert bredbånd/TV løsning. Det er ikke alle beboere som ønsker TV, men må allikevel betale ekstra for en pakke som inneholder TV. Mange av borrettslagets beboere er dog brukere av dagens TV tilbud.

Styret opplever dagens løsning fra Telia som dyr og har tatt initiativ til å forhandle ned dagens pris uten at dette har ført frem.

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører om etablering av fiber. Fra Telia har vi fått et tilbud om bredbånd/TV. Fra Telenor har vi fått tilbud på tre forskjellige alternativer som

kombinerer bredbånd/TV med forskjellig fokus på hver av delene. Fra OBOS Nett har vi fått et tilbud om etablering av bredbånd. Dog er det her også en mulighet for å kjøpe TV privat.

Dokumentasjon for tilbud fra alle tre leverandører er vedlagt. Andre fibernettleverandører har også blitt kontaktet, men vi har ikke mottatt tilbud fra andre.

Hvis OBOS Nett eller Telenor velges er vi bundet i fem år til avtalen for den del som gjelder fiberinfrastruktur. For eventuelle tilleggsprodukter/tjenester som f.eks. TV er vi bundet i 2 år.

Velger vi Telia er vi bundet i 5 år, både når det gjelder fibernettinfrastruktur og tilleggsprodukter/tjenester.

Styret har valgt ut to tilbud/alternativer fra hhv. Telenor og OBOS Nett som vi ber generalforsamlingen stemme over. Tilbudet fra OBOS Nett er et rent bredbånds tilbud, hvor det som privat person er mulig å tilkjøpe TV. Telenor tilbudet er en kombinasjon av bredbånd og TV.

Vedtak:
Obos nett vedtatt med 20 stemmer mot 4.

Det blir fremmet protokolltilførsel om at det er ønskelig at besparelsen kommer som besparelse på felleskostnadene.

5.2 Søknad om utbygging av kjeller i Kyrre Grepps gate 20, H0102

Forslagsstiller Kristian Leiknes Nag og Maren Køhn

Etter å ha bodd i borettslaget i snart seks år, hvor Kristian også har sittet i styret i flere av dem, søker vi nå om å få bygge ut vår 1. etasje ned i kjelleren. Per nå har vi ett soverom, og vi ønsker og trenger flere soverom med tiden, og badet er på 2,5 kvm, derav ønsker om nytt bad. Prosessen startet tilbake i august 2024 og var oppe til generalforsamlingen i fjor. Grunnen til at vi nå fremmer nytt forslag, er at vi på nytt har inngått **dialog med alle naboer, som har gjort at vi har kommet frem til en løsning med ingen innsigelser fra naboer**. Utbyggelsen reduseres til å være på rundt 41 kvm BRA, og noen få naboer mister til sammen 15 kvm bod, mens resten er gangareal og egen bodplass som blir innbygd i kjeller.

Vi er eneste oppgang med eget vaskerom for oppgangen i kjelleren, og det består. Felles sykkelparkering i kjelleren vil også bestå. Vi er en hjørneoppgang med nærmere 190kvm i grunnflate, og har da større grunnflate enn andre oppganger, og har derfor mye fellesareal og bodplass.

Alle papirer og det generelle og formelle rundt søknaden som kommer frem av regler for utbyggelse i Morellgården er i orden. Utbyggelsessaker blir til vanlig kun behandlet av styret. Men det er på grunn av ordlyden i retningslinjene for utbygging punkt 1.2 hvor det står at «unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller» at denne saken nå tas opp. I denne saken mener styret det er mest riktig at det er generalforsamlingen som bestemmer om dette unntaket kan skje, grunnet de andre utbyggelsene i oppgangen.

Fordeler ved utbyggelse for borettslaget:
- Borettslaget får en styrket økonomi med en enkeltutbetaling på kr 410 000.
- Borettslaget får årlig økte felleskostnadsinntekter på ca kr 25 000.
- Borettslaget fortsetter å være en attraktiv plass å bo med ulike størrelser på leiligheter tilpasset ulike livssituasjoner.

Forslaget som stemmes over omhandler kun denne utbyggelsen, og ikke andre fremtidige utbyggelser.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.3 Legging av skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået

Forslag fra Sigbjørn Willemsen

Bakgården fikk et skikkelig løft i 2019 med en oppgradering av plantebed, platting, renner, asfalt, kanter, ny møblering, skiferheller m.m.

Det ble gjort en vurdering i prosessen den gang om å sløyfe skiferheller og kantsten på det "øvre" nivået og heller benytte grus her.

Den opprinnelige lyse overflategrusen er med årenes løp nå blandet ut med den underliggende grove singelgrusen. Grusen flyter ut over trapper og bed, og krever stadig kosting og vedlikehold. Kantene blir fort overgrodde. Ved flytting av utemøbler blir det spor og hull i grusen som foringer brukbarheten av det øvre nivået ytterligere.

Det bes om at styret undersøker og henter inn tilbud på å fullføre landskapsprosjektet med tilsvarende skiferheller og kantsten tilsvarende som på det "nedre" nivået ved gressplenen.

Vedtak:
Skifer eller annen oppgradering av bakgården skal utredes nærmere og legges frem på neste generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Leiknes Nag og Christian Bryhn Nøstvik

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Niels Jørgen Søby Pedersen og Liv Unni Naalsund

Vedtak:
Kristian Leiknes Nag og Arne Mathias H. Strand ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Asbjørn Myrvold

Vedtak:
Karoline Skogen Nielsen velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster har vært valgkomite for 2025-2026.

Vedtak:
Martin Solli, Anders Hergum og Clélia Etiene Elster ble valgt for ett år til.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1852

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Arne M.H. Strand
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Liv Unn Naalsund
Varamedlem, Karoline Skogen Nielsen

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	10.06.2026
Protokollvitne	Arne Mathias Halvorsen Strand (sign.)	10.06.2026

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I

Vedtektene er fastsatt i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006.
Punkt 7.3 ble endret på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2006.
Nytt punkt 4.2 tredje ledd vedtatt på ordinær generalforsamling 6.6.2017.
Punkt 6.8 ble endret på ordinær generalforsamling 30.05.2018.
Punkt 3.2 ble endret på ordinær generalforsamling 03.04.24
Punkt 6.8 og 7.4 ble endret på ordinær generalforsamling 24.03.25

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

Borettslaget består av eiendommene;

Nordkappgata 2 og 4
Roveruds gate 6, 8 og 10
Kyrre Grepps gate 16, 18 og 20
Hans Nielsen Hauges plass 5 og 7
Hans Nielsen Hauges gate 23, 25 og 27

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom; borett. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Vedtektene forbyr diskriminering ut fra trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering. Nevnte forhold betraktes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 andeler, pålydende kroner 100,- per rom per enhet. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som er bosatt i boligen. Reglene for overlating av bruken kommer da til anvendelse.

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan i utgangspunktet ikke overlate bruken til andre uten styrets samtykke.

En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

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

Styret godkjenner fremleie for inntil ett år av gangen i inntil tre år.

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

1. andelseieren skal være midlertidig borte fra Oslo som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

2. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
3. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene etter borettslagloven § 5-12. Det vises til borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, alle endringer av fasadekledningen og fasaden, endring av utvendige farger og så videre skal kun skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det utelukkende skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5 Felleskostnader

5.1 Generelle bestemmelser

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale

et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra etablert fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lovgivningen.

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.10 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke foreta handlinger eller utvise passivitet egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen som strider mot lov eller vedtekter.

7 Ulike bestemmelser

7.1 Forsikring og egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Loft- og kjellerutbygging

Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre lov måtte stille strengere krav.

7.5 Borettslagsloven

Borettslagslovens bestemmelser kommer til anvendelse der loven måtte være preseptorisk eller der forholdene ikke er nærmere regulerte i borettslagets vedtekter.

ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde

Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd

Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene til utadrettet næringsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten

Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til uke-slutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.
Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling
Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, kjelker, vogner osv. skal ikke settes i oppgangen.

Dugnad
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller frita enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. avfallsskurene. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere containere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne skurene. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon.

Avfallssekker (som Isekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten.

Husdyr
Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for

flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier

Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy

Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring

Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider

Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktselskap, MTB mv.
Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller

Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantenner og antenner

Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantenner.

Oppussing av rom med soil

Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse

Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler

Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

Utskifting av vann og avløpsstammer Rehabilitering av enkelt våtrom i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1

Borettslaget har nedfelt i ordensreglene at hver enkelt andelseier pålegges å skifte ut gamle vertikale vann og avløpsrør når kjøkken og / eller bad skal pusses opp. Pålegget kommer som en følge av et vedlikeholdsansvar felleskapet har i forhold til lovverket om å ivareta felles vann og avløpsledninger.

I den forbindelse utarbeidet styret en retningslinje for oppussing av bad og kjøkken.
På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet et forslag til revidering av kravspesifikasjonen for individuell rehabilitering/modernisering av bad og utskifting av vann og avløpsstammer på bad og kjøkken.

Dette er krav og anbefalinger som den enkelte andelseier må følge. Dette for at boligselskapet skal ivareta sitt vedlikeholdsansvar og for at andelseier eventuelt skal slippe å rehabilitere våtrom på nytt ved et eventuelt kollektiv utbedringstiltak på røranlegg i boligselskapet, dvs. utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem stoppekran i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil medføre total rehabilitering av baderommene. Andelseiere med nye rehabiliterte bad vil uansett bli berørt ved en eventuell felles rehabilitering selv om eget bad ikke skal totalt rehabiliteres.

Det er svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabilitere bad, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeidet, slik at nødvendige utskiftinger på fellesanlegg blir utført i henhold til nedenstående retningslinjer. Våtrom og kjøkken i boligselskapet har flere ulike løsninger og beskrivelse under er gitt på generelt grunnlag.

På generalforsamling 22.03.2023 ble følgende sak behandlet:

5.2 Utskifting av soilrør (vann- og avløpsrør)
Borettslaget har nedfelt i ordensreglene at hver enkelt andelseier pålegges å skifte ut gamle vertikale vann og avløpsrør når kjøkken og/eller bad skal pusses opp. Pålegget kommer som en følge av et vedlikeholdsansvar felleskapet har i forhold til lovverket om å ivareta felles vann og avløpsledninger.

I den forbindelse utarbeidet styret retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente pristilbud fra 3-4 rørleggerfirma for utskifting av soilrør i borettslaget. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med det firmaet som anses for best egnet til å utføre jobben for borettslaget. Andelseierne skal som hovedregel ved utskifting av soilrør benytte seg av dette firmaet. Kostnader til skifte av soilrør dekkes av borettslaget, jf. Retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken. I det

tilfelle en andelseier benytter en annen aktør, dekkes kostnader tilsvarende borettslagets faste avtale. Andelseier må i det tilfelle selv dekke særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten som følge av bruk av annen aktør.

Enstemmig vedtatt

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Borettslaget har vedtatt at andelseier får refundert kostnadene rundt de elementene som tilhører felleskapet. Det vil si kostnaden til selve utskiftingen av avløpsrøret inklusive sluk og gjennomgående vannrør inklusive stoppekran til leiligheten. Refusjonen skal også dekke kostnader knyttet til arbeidet med de- og remontering av himling i leiligheten under.
Alle andre kostnader vil være for andelseiers regning.

Forutsetningene for refusjon av utlegg er at underliggende punkter er oppfylt.

Styret skal varsles av andelseier i god tid før arbeidet igangsettes.
Varslingen til styret skal minst inneholde:

- Kort beskrivelse av arbeidets omfang
- Oppgave over valgt entreprenør
- Tidspunkt for oppstart av arbeider og antatt ferdigstillelse
- Skriftlig bekreftelse på at søknad til Plan og Bygg vil utarbeides og sendes inn
- Skriftlig bekreftelse på at berørt nabo under er informert
- Skriftlig bekreftelse på at alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. er varslet med oversikt over hvilke tidsrom vannet blir avstengt.

Gjennomføring

- Skriftlig tilbud fra borettslagets samarbeidene rørlegger skal innhentes i tillegg til eventuelt konkurrerende tilbud fra andre autoriserte bedrifter
- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet. Igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes. Søknad om ferdigattest skal leveres omgående etter fullført arbeid.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 07.00 og 17.00. Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl 08.00.
- Søknadspliktige tiltak i våtrom krever at andelseier som tiltakshaver besørger et godkjent foretak med ansvarsrett for gjennomføring av uavhengig kontroll iht. krav i saksforksriften til Plan- og bygningsloven.
- Komplett dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten) over gjennomføring av arbeidet skal oversendes til styret.

TEKNISKE VILKÅR

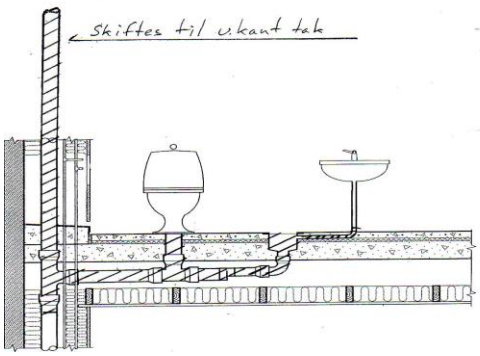
Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre.

Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, **og det er viktig og nødvendig at andelseier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet**.

Det er i utgangspunktet ulike baderomstyper og planløsninger i leilighetene. I tillegg til at det mest sannsynlig er bygget om mye opp igjennom årenes løp. Prinsippene for rehabiliteringen vil bli den samme. Det ser ut til at alle leiligheter originalt har egne vann- og avløpsstammer på kjøkken og bad.

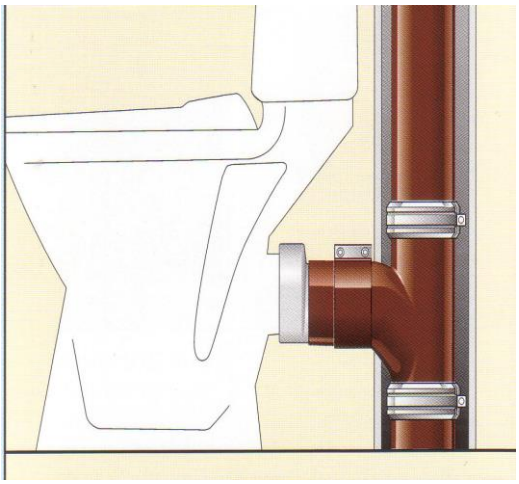
Prinsipp for bytte av rør for avløp og vann gjennom egen leilighet

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet.
    - På bad inklusive grenrør til klosett og sluk, samt skifte av sluk.
    - På kjøkken byttes tilsvarende inklusive grenrør/avstikkere til kjøkkenbenk.

	De skraverte delene av avløpsrørene på skissen må skiftes ut. Tilsvarende gjelder for kjøkken inklusive grenrør til kjøkkenkum. Vann og avløpsrør skiftes fra tak hos nabo under, opp til tak i eget bad / kjøkken slik det er illustrert på figuren til venstre. ***NB! Dette er en illustrasjon. Rørlegger må alltid vurdere behov og løsninger selvstendig for den enkelte leilighet.***

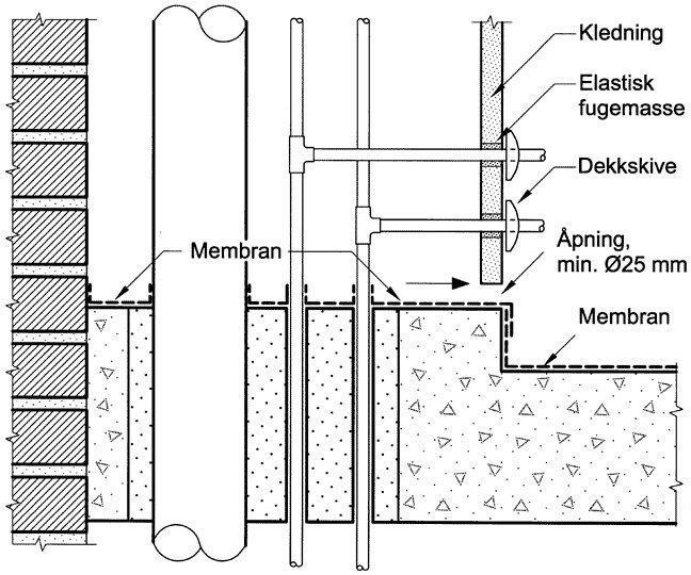
- For å gjennomføre dette må eventuelle himlinger / innkassinger i tak og vegg på kjøkken og bad de- og remonteres. Det samme gjelder hos nabo under dersom de har bygget inn rørene. Originale rør byttes ut.

- Avløp fra nye toaletter koples inn på avløpsstammen over golvet i egen leilighet. Dvs. at det skal benyttes gulvmontert toalett eller vegghengt toalett med sidetilkobling (P-lås), se figur under. Dette for å begrense mengde avløpsrør i tak til nabo under, samt unngå gjennomføringer i gulvmembranen.



P-lås på toalett

- Vann og avløpsstammen kan kasses inn med en hjørnekasse. Det er viktig at kassen er lett demonterbar, samtidig som det må støpes en sokkel rundt rørene. Ny gulvmembran legges inntil sokkel. Topp sokkel smøres med påstrykningsmembran, slik at bunnen av kassen blir vanntett og med drenering for lekkasjevann ut på golvet i badet, se figur under. Kassen må være stor nok til å etablere et ekstra vannrør ved behov uten å ødelegge gulvmembranen.



Prinsipp for lekkasjevarslling

- Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift). Brannsikring av sluk og rørføringene må dokumenteres.

- Ved en fremtidig rehabilitering i oppgangen, vil man ved dette alternativet bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet, for å føre vann- og avløpsrør videre oppover i bygningen.

- Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Videre må følgende ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Det skal benyttes sluk med bunnutløp. Utløpsdimensjon skal være ø75mm. Ny horisontalt avløpsrør fra sluk legges i taket hos nabo under.
- Alle avløpsrør som ønskes ledet til sluk fra f.eks servant, vaskemaskiner, hjelpesluk, badekar etc. føres over gulvmembranen i påstøp på gulv og dykkes ned i sluket, eventuelt kan disse føres åpent på vegg. Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Originale horisontalførte avløpsrør i dekket (gulv) kan man la ligge dersom disse ikke er veien for nytt sluk og nye rør. Eksisterende rør som man lar ligge fylles med betong etter innvendig grovrengjøring av disse.
- Åpne vannrørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som SINTEF Byggforsk godkjent rør-i-rør-system. Fordelerskapet må plasseres slik at det er mulig å kople til eventuelle nye stigerør for forbruksvann uten store inngrep i det nye badet.
- Slukbytte skal utføres med type sluk i plast. Sluk monteres slik at brannmotstanden ikke svekkes, ved at det benyttes branntettemasse rundt sluket og brannmansjett på utløpet som stenger gjennomløpet ved brann.
- Avløpsrør skal utføres med lyddempende flerlagsplastrør, type Wavin Asto eller tilsvarende.
- Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i type Alupex eller tilsvarende og isoleres frem til stengekran med korrekt isolasjonstykkelse. Rørene skal isoleres gjennom etasjeskiller. Isolasjon må da splittes over bunnen inne i innkassingen slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvor dette kan plasseres.
- Varmekabel skal utføres i type NexansExtreme eller tilsvarende uten skjøter på selve PVC-kappen. Denne skal kobles på en effektregulator eller termostatregulator.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK400.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv egnet for å ligge under alkalisk påstøp. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
  NB! Påstryknings/smøremembraner skal ikke benyttes under påstøper
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN. Nye avløpsrør fra for eksempel servant og vaskemaskin legges i påstøpen over membranen og føres til sluket

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Dersom det er lettvegger med gips eller tilsvarende skal platene skiftes ut i sin helhet.
- Oppretting av vegger med mørtelprodukter eller plater egnet for våtrom (IKKE gips).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i henhold til leverandørens anvisning. Det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges og må dokumenteres.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner da Våtromsnormen er innskjerpet. BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m^2. I utgangspunktet skal alle vegger i borettslaget behandles som våtsoner.

Tak på bad

- Tak med innkassinger, pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det må tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20m fra ferdig gulv til himling.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv kanal i samme dimensjon som dagens åpning, ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes.
- Ved montering av ny ventilasjonsventil, må denne være beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Denne monteres over kanalstuss i himling eller på vegg.

Utstyr, innredning, design på bad

- Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Andelseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.
- Eier bør lagre ekstra fliser som kan benyttes ved riving og bygging av ny hjørnekasse ved et eventuelt fremtidig fellesprosjekt.

Arbeid hos nabo i leilighet under

- Innkassing av rør med himling / kasse i tak og kasse på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på overflaten hos nabo tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad / kjøkken hadde fra før. Kostnaden for dette kan refunderes av borettslaget mot kvittering.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og byggebransjens våtromsnorm. Det er opp til den enkelte andelseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige andelseiere og boligselskapet.

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen . Søndre. Åsen. kvaratl. I og. II.....

Denne har fått .matr.. nr... som. er. spesifisert. på. vedheftede. tillegg...

og er 7617,15.. m² stor. Målebrev, datert 10/2-1930....., tinglyst .19/8-1930. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2285.-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgiften etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5.pg.1/11 og første gang 1/5-1952.

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.
Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 30 oktober 1950.

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedr. Søndre Åsen kvartal I og II.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr.

Hans Haugesgate 17/19/23/~~23~~/25/27.
Hans Hauges plass 1,3,5,7.
Kyrre Kreppsgate 16,18,20.
Nordkappgata 1,2,3,4.
Roverudsgate 2,2b,4,6,6b,8,10.
Åsengt. 29,31.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn.
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt her redømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gir fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 -ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.200,- og kr. 591.900,- begge til Den Norske Creditbank.

A/s Oslo Leiegårder

Roverudgt. 6b ikke bri. Søndre Åsen I 1270 m²

Dagbokført som dok nr. 14021 1951 den 5/11 - 1951.
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt
innført i grunnbok nr. bl. som vedk.
foranstående eindommer
Avskrift i bok bl.

For tinglysingen betalt til statskassen 64,-.

Anmerkning om heftelser meddeles på
begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2,-.

G. Otterbech (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 1.921.000,-
Fragår for verdien av festet grunn " 76.171,50
kr. 1.844.828,50

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Rest tingl. gebyr kr. 940,- betalt idag .

Oslo byskriverembede østre distrikt 2/4 - 1952.

G. Otterbech (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing på eiendommene, Hans Haugesgt. 17, 19, Hans Hauges plass 1, 3, Roverudgt. 2, 2b, 4, Åsengt. 29, 31 samt Nordkappgt. 1, 3, med samlet areal 2571.95 m2. Festekontrakten forsåvidt gjelder de gjenværende eiendommer Hans Haugesgt. 23, 25, 27, Hans Hauges plass 5, 7, Kyrre Greppsgt. 16, 18, 20, Nordkappgt. 2, 4, Roverudgt. 6, 6b, 8, 10 overdras med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Söndre Åsen kv. I.

Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.513.- pr. år.

For overdragelsen betales ingen godtgjörelse.

O s l o , den 6. sept. 1954.

Som eldre fester:
A/S Oslo Leiegårder

for Oslo kommune
Boligrådmannen

Trygve Nilsen (sign.)

Som ny fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. I

C. Kjönilsen (sign.)

Kyrre Grepps gate 18

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	3 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

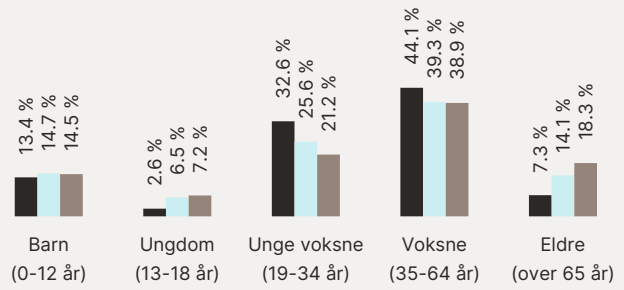
Opplevd trygghet

Trygt 65/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1 495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ragnas Hage (0-6 år) 123 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	4 min 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Torshov	1 min
Rema 1000 Torshovdalen	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

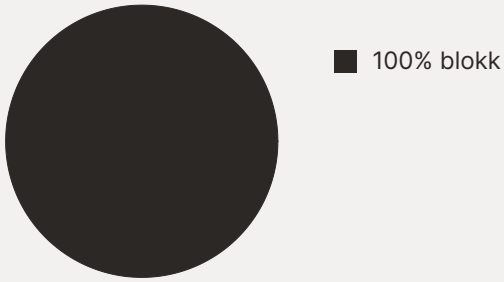
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	4 min 0.3 km
Muselunden Ballspill, fotball	9 min 0.6 km
Sandaker Treningssenter	7 min
Fresh Fitness Storo	10 min

Boligmasse



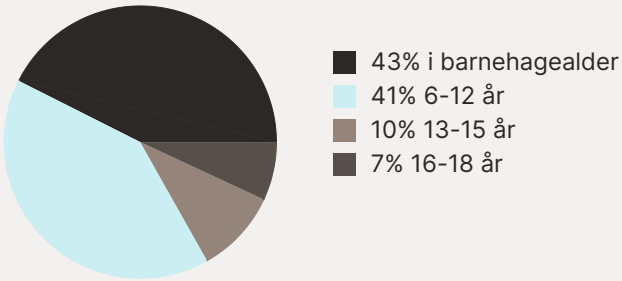
«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

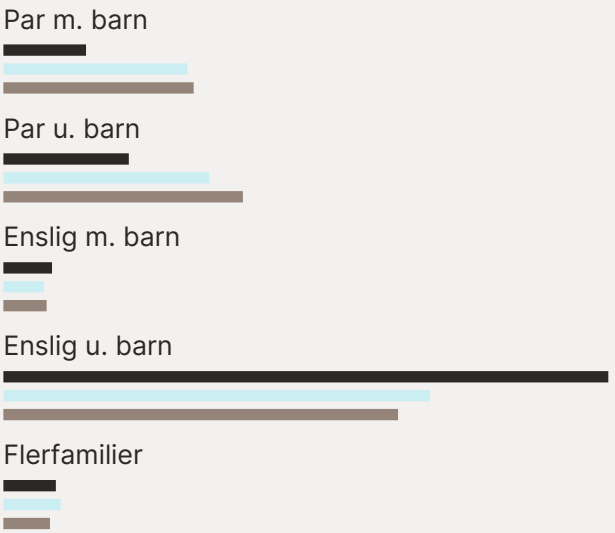
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	8 min
Vitusapotek Sinsen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

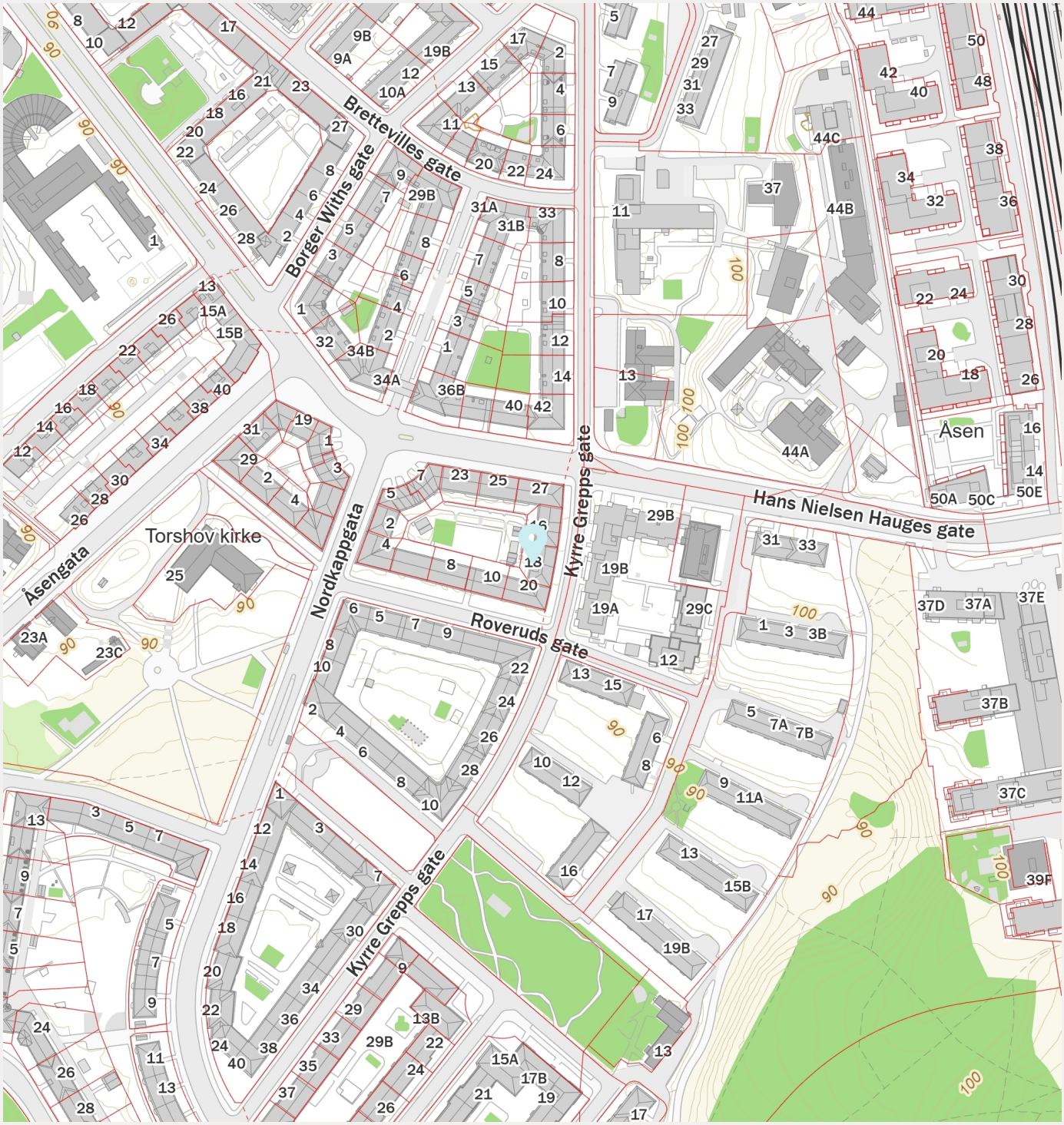


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kyrre Grepps gate 18

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	3 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

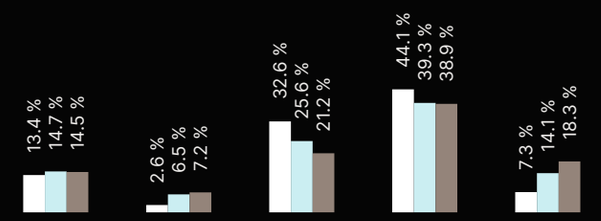
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Opplevd trygghet
Trygt 65/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1 495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ragnas Hage (0-6 år) 123 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	4 min 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Torshov	1 min
Rema 1000 Torshovdalen	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

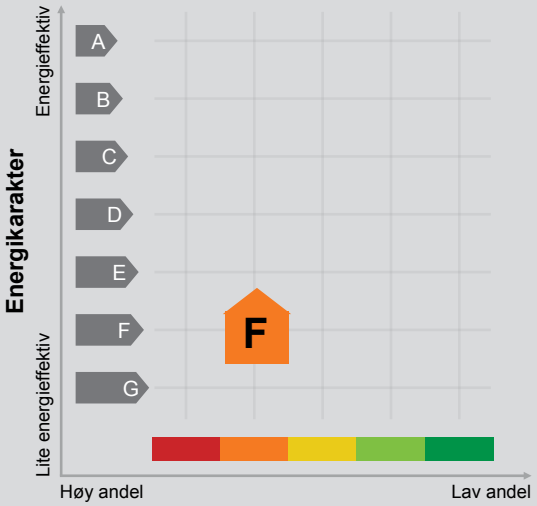
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Kyrre Grepps gate 18
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552386
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	ca7b812a-a15f-449b-a16d-0c2bde9f64d6
Dato	07.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 10 547 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 150 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kyrre Grepps gate 18
Postnummer: 0479
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 07.08.2023 13:43:40
Energimerkenummer: ca7b812a-a15f-449b-a16d-0c2bde9f64d6

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 224
Bruksnummer: 244
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80552386

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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