

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Borger Withs gate 13
0482 OSLO
Gnr./Bnr.: 224/78
Oslo kommune

Rapportdato: 22.06.2026
Befaringsdato: 18.06.2026
Referansenummer: 15083606

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 63 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 63 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Erik Bergersen
91813681

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 (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	18.06.2026
Referansenummer	15083606
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0177
Hjemmelshaver/selger	Alexander E Øye Andersen/Nicolai Øye Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Nicolai Øye Andersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	22.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Borger Withs gate 13
Postnummer/sted	0482 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	224/78
Andelsnr.	33
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV 1
Tomt	Eiet tomt: 399 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1926		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune.
Felles tomteareal. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.
Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.
Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1926.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Bygget er oppført med kjeller. Utvendige fasader av murpuss.
Etasjeskillere av betong. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med takstein(ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 30db. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2004.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Boligen inneholder
2. etasje: Entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	

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, sove, 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)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Loftsbod.			
2. Etasje	63			63	
	Entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller		7		7	
		Kjellerbod.			
SUM	63	9		72	
	Total bruksareal: 72 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en loftsbod.
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7 m².

Takhøyder i leiligheten er på tilfeldige plasser målt til ca 2,50 meter på bad, ca 2,65 meter i entré/gang, ca 2,70 meter på soverom 1 og ca 2,80 meter i øvrige rom.

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. 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 16.06.2026
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	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt dokumentasjon vedrørende diverse arbeid i leiligheten siste tre år, kan fremvises av selger.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt diverse dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad, datert februar 2017.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon i forbindelse med rehabilitering av bad.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2017-2024. 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

Baderom rehabilitert i 2017. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnisje med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap med stengeventiler for rør-i-rør system plassert i himling. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg.

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 - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak ti å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuge) på vegg bak vaskemaskin, utenfor dusjsonen. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2021. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap, overskapsbelysning og stikkontakter. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer(oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, montert komfyrvakt, vinkjøler og kjøleskap med frysedel). Fritthengende ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør, plast samt kobber, montert automatisk lekkasjesikkring. Stoppekran for vann plassert i vegg med tilkomst fra soverom. Varmtvannsbereder på 107 L fra 2017 plassert i kjøkkeninnredning. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med malt heltregulv. Vegger og himlingsflate utført i malte glatte flater.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør, plast og kobber. Fordelerskap med stengeventiler for rør-i-rør system plassert i himling på bad. Stoppekran for vann til kjøkken plassert i vegg mellom soverom og kjøkken. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 107 L fra 2017 plassert i kjøkkeninnredning.

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

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpsystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre gulvbord samt fliser med gulvvarme i entré. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater utført i malte glatte flater, stukkatur og rosett på soverom 2, downlights i entré. Hvite glatte/profilerte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Det er registrert bom (hulrom i enkelte gulvfliser samt sprekk i en gulvflis) i entré. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peis med innsats i stue/kjøkken.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
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.

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

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har profilert entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 30db. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2004.

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

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:

Ukjent.

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:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget, men kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Konsekvens av mangelfull kursfortegnelse er at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

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?

Eier er ikke kjent med at det er 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 gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

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.

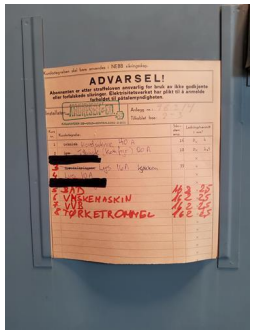
Avklaring av behov for videre kontroll

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:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





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 og romklassifiseringen som fremkommer på 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 brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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 tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
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 tilleggssundersøkelser)
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.

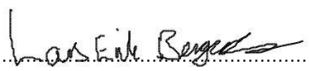
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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: 91813681

Egenerklæring

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borger Withs gate 13	Borger Withs gate 13	

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.

Leiligheten har blitt bebodd av selger 1 fra desember 23 til august 25, deretter har hans rom blitt leid ut. Selger 2 har bodd der fra rundt feb 24.

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Erik Alexander Øye

Selger

Andersen, Nicolai Øye

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ja, kun av faglært. Utført av tidligere eier i 2017.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk rørservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da vi åpnet veggen mellom soverom og tv-stue fant vi feil på en kabel og anså dette som en feil på det elektriske anlegget. Dette ble bekreftet og fikset av Bærum Elektriske.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Levering og montering av følgende: -Ny komfyrvakt - 4 ujordet stikk i tv stue -1 dimmer i tv stue - Montering taklampe i tv stue - 1 dimmer soverom vendt mot bakgård - 4 ujordet stikk soverom vendt mot bakgård - 1 ujordet stikk tak soverom vend mot bakgård -Røranlegg soverom og tv stue

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bærum Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

En kobling på vannrøret under vasken satt ikke tilstrekkelig fast. Dette medførte at det lekket vann fra koblingen ved bruk av vasken. Røret ble satt på plass, vannet ble tørket opp, og det har ikke oppstått lignende problemer siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Viser til salgsoppgave hvor det står følgende: Flytte av rør gjennom vegg (rotert 180 grader). Flyttet varmtvannstank. Installert Waterguard.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borgen rørleggerbedrift as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rehabilitert bad av tidligere eier, dokumentasjon ligger i Boligmappa

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk rørservice AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gammelt bygg, noen sprekker og skjevheter er det i bygget. Ingen sprekker inne i leiligheten.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

En beboer har informert om å ha observert en rotte i Boretslaget, ikke kjent med at dette er et problem og har ikke observert dette selv.

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

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

Vedlikehold på Triangelgården planlegges for 2026-2030. Hvordan dette skal finansieres er ikke bestemt, men det vil føre til en økning i felleskostnader. Det har blitt lagt frem to forsalg så langt med estimerte tall.
1:Sparing og lån

Økning pr mnd - sparing fom 01.01.2027 i 24 mnd (662kr i mnd). Etter 24 mnd blir det 171kr i mnd.
2: Full lånefinansiering 285kr i måneden.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Lagt nye lister på soverom som er vendt mot bakgård.
- Flyttet dør til samme soverom.
- Lagt nye lister i stuen.
- Fått åpnet bærevegg mellom stue og kjøkken utført av profesjonelle.
- Lagt nye fliser på kjøkken.
- Malt alle rom mellom 2024 og 2025.

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 14013795

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Erik Alexander Øye Andersen	**2026-06-16**	**Nicolai Øye Andersen**	**2026-06-16**

Identification

Erik Alexander Øye Andersen

Identification

Nicolai Øye Andersen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I		**Vår ref.:**	13/33	**Fødselsdato eier:**	13.03.1992
BORGER WITHS GATE 13		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1998
0482 OSLO		**Eiere:**	Erik Alexander Øye Andersen, Nicolai Øye Andersen		
Organisasjonsnr:	948 126 915	**Andelsnr:**	33		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 552**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	249
	Renter og avdrag	372
	FELLESKOSTNADER	2 804
	Trappevasktillegg	127

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	42 470	Gjeld siste årsoppg.:	71 254
Klient ajourf. lån:	3 794 631	Klient gj. s. årsoppg.:	6 358 592

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987188025, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.06.2026: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 17.06.2026: 3 794 631

Andel av saldo: 42 471

Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Kvam Kristoffersen

Adresse: Kyrre Grepps gate 2

Postnr/-sted: 0481 OSLO

E-post: naakv1@gmail.com

Webside: naakv1.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2026

Utestående saldo: **3 552**

Felleskostnader:	3 552	Restanse:	3 552
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	71 254	Andre inntekter:	5 208
Annen formue:	94 196	Utgifter:	3 384		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 224/79, 224/76, 224/91, 224/236, 224/238, 224/78, 224/80, 224/94, 224/96, 224/98, 224/237

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 150 046,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I	**Vår ref.:**	13/33	**Fødselsdato eier:**	13.03.1992
BORGER WITHS GATE 13	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1998
0482 OSLO	**Eiere:**	Erik Alexander Øye Andersen, Nicolai Øye Andersen		

Organisasjonsnr: 948 126 915

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85401816

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0203
Etasje:	2/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	013-020		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget Nordre Åsen KV I har avtale med Nextgentel for leveranse av bredbånd. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

STYRET HÅNDTERER SELV FORHÅNDSVARSLING / PARALELLUTLYSNING.
Parallellutlysningsgebyr kr. 6215- tilfaller borettslaget.
Internt utlysningsgebyr kr 1000,- tilfaller borettslaget.
MEGLER MÅ TA DIREKTE KONTAKT MED STYRET FOR AVKLARING AV FORKJØPSRETTEN

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret. Vaktmester sørger også for tjenester til utleielokalet i Brettevilles gate 20.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier.

OM EIENDOMMEN
Borettslaget Nordre Åsen KV I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligenheter og 1 annen enhet.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

FORSIKRING
Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85401816.

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.

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.

FORKJØPSRETT
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I	**Vår ref.:**	13/33	**Fødselsdato eier:**	13.03.1992
BORGER WITHS GATE 13	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.01.1998
0482 OSLO	**Eiere:**	Erik Alexander Øye Andersen, Nicolai Øye Andersen		

Organisasjonsnr: 948 126 915

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften blir KPI-regulert. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 -01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021

Annen informasjon:

Borettslaget Nordre Åsen KV I

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 17.06.2026, kl 18:00

Sted: På styrerommet, Borger Withs gate 11

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 naakv1@gmail.com 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 Nordre Åsen KV I onsdag 17.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Onsdag 17.06.2026, kl 18:00
På styrerommet, Borger Withs gate 11

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

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) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 til kr 261.072,- som er en justering ut fra konsumprisindeksen (KPI) siste året.

4. Orientering

4.1 Orientering om "Helhetsplan"

Styret har gjennom vinteren jobbet frem en plan for vedlikehold og sammenstilt til en Helhetsplan de neste 5 årene. Planen ligger vedlagt innkallingen.

Helhetsplanen speiler nødvendig vedlikehold og tidsmessige oppdateringer av vår bygård inkludert punktvis rehabillitering av fasade, belysning og VVS.
Styret vil anvende oppsparte likvide midler samt gjøre et låneopptak i neste 5 årsperiode estimert til kr 5-7 mil.

Planen er basert på en teknisk tilstandsrapport fra OPAK AS som ble ferdigstilt i februar i år. Rapport sendes pr epost til eierne sammen med innkallingen. Rapporten sendes ikke pr post. Rapporten er verdiøket ut fra styrets erfaring med å drive bygården samt råd fra vår forretningsfører.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar Helhetsplanen til etterretning.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Generalforsamlingen opplever at Styret har

svart fra siste GF høsten 2025 og hviler i trygg forvissing om at Helhetsplanen ivaretar våre felles interesser.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av kommende vedlikehold

Selskapet har per i dag ca. kr 4 900 000 innestående på konto. Av hensyn til forsvarlig drift må vi til enhver tid ha minimum kr 2 000 000 i tilgjengelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette kostnader.

I 2026 er det så langt brukt ca. kr 730 000 til vedlikehold. I tillegg kommer anslåtte kostnader på ca. kr 200 - 300 000 i henhold til utarbeidet helhetsplan. Det opprinnelige budsjettet viser et underskudd på kr 68 000, og vil øke til et estimert underskudd på ca. kr 500 000 som følge av nødvendig, tidsmessig oppgradering og vedlikehold.

Dette innebærer at likviditeten reduseres til ca. kr 4,4 millioner inneværende år. Omfanget av Helhetsplanen tilsier at vår likviditet bærer et stykke før vi må øke husleien og/eller gjøre et låneopptak - oppad begrenset til ca kr 7 mill mot slutten av perioden for Helhetsplanen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag er å slite på våre likvide slik at vi etablerer en nytt nivå på ca 2 mill på driftskonto kombinert med et låneopptak i størrelsesorden kr 5-7 millioner i perioden frem til år 2030 - den perioden som dekkes av Helhetsplanen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge Helhetsplanen og sikre god og forutsigbar finansiering for planperioden.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Hanna Eikrem Heggstad, Bård Hustveit og Øyvind Skovli Dahlberg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Camilla Wahl Sekne.
Bård Hustveit stiller til gjenvalg.
Per Egil Steen stiller til valg.

Styret trenger 2 vararepresentanter og håper på benkeforslag på GF.

Styrets innstilling: Styret innstiller å å være 4 medlemmer neste periode og sikre god overføring med et møte mellom nytt og gammelt styre i sommer.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tale Bryn Teigene

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, 22.05.2026

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Styreleder, Lars Kvam Kristoffersen
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad
Styremedlem, Bård Hustveit
Varamedlem, Tale Bryn Teigene

Årsmelding 2025 for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen for perioden juni 2025 til juni 2026.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lars Kvam Kristoffersen
Styremedlem, Camilla Wahl Sekne
Styremedlem, Bård Hustveit
Styremedlem, Øyvind Skovli Dahlberg
Styremedlem, Hanna Eikrem Heggstad
Varamedlem, Tale Bryn Teigene

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på naakv1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV I

Borettslaget Nordre Åsen Kvartal I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligenheter og et foretningslokale.

Utleie

Utleie av hele seksjonen skal søkes om til styret iht. burettslagsloven kapittel 5.

Andelseiere som selv bor i boligen, kan overlate bruken til andre innenfor rammene av borettslagsloven § 5-4 som gir at du kan leie ut deler av boligen (for eksempel et rom) uten tidsbegrensning, så lenge du selv bor der. Du kan leie ut hele boligen i inntil 30 døgn per kalenderår. «Døgn» forstås som kalenderdøgn (kl. 00.00–24.00). Hvert døgn boligen er overlatt til andre, teller som ett døgn.

Utleie utover dette krever særskilt hjemmel eller samtykke. Reglene er ment å balansere andelseiernes rettigheter med hensynet til bomiljøet.

Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

ÅRSMELDING

2025



Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Nordre Åsen KV I har Telia som ny leverandør av bredbånd og evt. tilvalg siden 2025.

Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan også bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier og skal bestilles snarest mulig etter innflytting - eller ved navneendring eller andre årsaker.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nordre Åsen KV 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 Nordre Åsen KV I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85401816.

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 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Teknisk Tilstandsrapport ble utført av OPAK AS første kvartal 2026. Denne er lagt til grunn for en helhetsplan for vedlikehold i perioden 2026-2030.

Fasade:

-Tilstandsvurdering gjennomført 2025

Næringslokalet:

-Totalrenovering av næringslokalet "Kloden"; oppdeling av arealet og salg av byggerettigheter til to nye leiligheter mot bakgård 2021–2024

-Solskjerming næringslokalet 2024

-Trapp/platting 2023

Uteområder:

-Utbedret skadet gelender og sprekker i betong i kjellernedganger 2024

-Oppgradert området utenfor næringslokalet med sykkelstativ, utemøbler og belysning 2023

-Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke 2022

-Nye hagemøbler 2020/2021

-Oppgradert gelender og rekkverk 2018

Infrastruktur:

-Nye porttelefoner 2021

-Nytt nøkkelsystem 2021

-Rehablitering av piper 2013 og 2020

-Installasjon av fibernett 2015

Oppganger:

-Malt oppganger 2018

-Tetting rundt diverse dører 2018

Vann/avløp:

-Renset takrenner 2018

-Utskiftning av div gamle avløpsrør og stakeluker 2018

-Spyl av avløpsrør med filming 2017

Belysning, elektrikerarbeider etc.:

- Skifte av varmekilder og belysning i alle oppganger mai 2026.

- Juletrebelysning i bakgård 2024

- Strøminntak og stigeledninger 2015

- Utbedring feil på fellesanlegg 2015

Brannsikring:

- Utarbeidet branntegninger for hele bygården 2024

- Etablering av nød- og ledelys på loft og kjeller i hele bygården 2024

- Skifte til vridere og beslag for låsekasse på alle branndører 2024

- Brannsikringsarbeid (tetting og tildekking) i fellesarealer 2021

- Innkjøp og bytte 2018 av pulverapparater

- Branntettet fellesareal i kjeller og tak mot første etasje, samt alle oppganger mot leiligheter 2017

- Utbedring av diverse gamle avløpsrør 2017

Styrets arbeid i 2025

Styret ser tilbake på et år med stabil drift og flere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter. Vi vil takke beboerne for godt samarbeid og konstruktive innspill gjennom året. Inkludert referansegruppen som ble etablert ifm sonderinger rundt fasaderehabiliiteringen sommeren og høsten 2025. Videre vil vi trekke frem medlemmene i Velferden (*Anders, Cathrine, Hans, Egil, Linda, Maria, Synnøve, Tale og Øystein) som har spilt en aktiv og skapende rolle i vår bygård. Det inkluderer blant annet 2 dugnader og Julegrantenning i desember. Styret ønsker også takke Maryann Falknor som også dette året tok ansvar for driften av fellesvaskeriet i kjelleren i Borger Withs gate 15.

Styrets arbeid

Styret har hold antall møter til et minimum med 4 møter og erstattet fysiske møter med asynkrone avklaringer i digitale kanaler og oppfølging mellom styreleder og styrets medlemmer. Medlemmene i styret har avklarte ansvarsområder slik som forsikringer, eierskifte, HMS og vedlikehold.

Perioden startet med at det ble gjennomført Ekstraordinære Generalforsamlinger knyttet til utbedringer av fasaden med tilhørende låneopptak. Manglende oversikt over andre nødvendige tiltak, førte til at Generalforsamlingen ba Styret utarbeide en Helhetsplan for vedlikehold og utbedringer for vår bygård. Dette har nødvendigvis krevd en økt innsats fra styrets medlemmer og ble lagt frem på et beboermøtc 10. juni 2026.
Det ble omsatt 8 leiligheter i løpet av året og sluttført 3 mindre utbygginger (loft og kjeller).
Våre leietakere på Kloden har funnet seg godt til rette og Styret har god dialog med dem om leieforholdet.
Styret takker av 2 av våre medlemmer for god innsats - Hanne og Øyvind vil bli savnet for spesifikk kompetanse og aktive bidrag til driften av vår bygård.

Drift og vedlikehold

Det er gjort flere vedlikeholds- og utbedringstiltak i perioden. Enkelte punkter etter planlegging fra Styret slik som oppgradering av belysning og varmekilder i oppganger. Felles belysning i oppgangen ble oppgradert til LED og vil redusere våre driftskostnader, gi bedre lys og styres vha bevegelsessensor. Panelovner i alle oppganger ble skiftet samtidig. Det falt også på Styret å håndtere en ad-hoc utfordring med rotter i kjelleren i Brettevilles gate 20. Etter noe tid fant vi en effektiv løsning på problemet med fagfolk fra Anticimex og holdt god dialog med nabobygården som hadde hatt lignende utfordringer 2-3 mnd tidligere. Dette er et eksempel på at Styret er helt avhengig av varsling fra beboere og et godt samarbeid for å løse saken. Så, takk til beboerne i #20. Mot slutten av perioden har vi hatt inne håndverkere til å utføre nødvendig vedlikehold på gesimsen utenfor Kyrre Grepps gate 2 hvor det falt murpuss ned på fortauet. De samme håndverkerne har dessuten utbedret lekkasjen i gesimsen ved Brettevilles gate 20 og nedløpsrør i Brettevilles gate 24. Styret har jobbet aktivt for å få mer ut av vår relasjon til forretningsfører (OBF) med hyppigere oppfølgingsmøter med dem for å styrke kompetansen og forståelse på begge sider slik at samarbeidet skal enklere fremover. Vi har også initiert en nettverksgruppe av bygårder på Torshov for å bygge kompetanse i Styret om drift og vedlikehold. Brannvarslingsanlegget ble kontrollert og godkjent, samt at det er gjennomført 2 vernerunder gjennom året. Styret har takket nei til å investere ytterligere i nødvendig service og innkjøp til vaskeriet i perioden. Styret viser til vedtak på GF i 2018 hvor det ble vedtatt nedleggelse når / dersom investeringer ble nødvendig. Styret vil ta stilling til praktisk avviklingen av anlegget i neste periode.

Økonomi

Felleskostnadene øker og årsaken til dette er i all hovedsak økte kostnader på forsikring, kommunale avgifter og generell prisøkning i Norge. Når det er sagt, har vi de siste årene hatt lavere felleskostnader enn andre bygårder på Torshov. Gjennom å nedbetale et lån har vi gjennom vinteren jobbet for å ytterligere senke våre faste kostnader som dekkes inn gjennom felleskostnadene. Styret ser for seg en moderat økning fremover og viser til fremlagte Helhetsplan: Den er utarbeidet gjennom vinteren og legger føringer for fremtidig, nødvendig vedlikehold og oppgraderinger. Dette vil kreve finansiering gjennom låneopptak. Utgifter til nødvendig vedlikehold og reparasjoner tiltar slik at vår bygård har per juni 2026 et negativt avvik på vedlikehold. Vår bygård har god likviditet. Forøvrig vises det til årsregnskapet for detaljene.

Bomiljø og fellesskap

Det er i år som tidligere år, gjennomført dugnader høst og vår. Videre er det gjennomført et sosialt arrangement ifm Julegrantenning inkludert nisseorkester og gløgg. Styret takker beboere generelt og Velferden* spesielt og alle som bruker bakgården. Noen bidrar med etterfylling av bark på lekeplassen for de minste og andre er mest ved grillen i motsatt ende av bakgården som vi er så stolte av. Styret takker også Kristian som heiser flagget på alle merkedager gjennom året - ofte uten den oppmerksomheten han får på 17. mai som i år ble innledet med sol, trompetsignal og feststemte beboere vinkende fra mange balkonger og vinduer i bakgården. *Anders, Cathrine, Hans, Egil, Linda, Maria, Synnøve, Tale og Øystein.

For å oppsummere:

Styret er tilfreds med situasjonen i vår bygård og har kontroll på økonomien slik at driften er stabil og sikker. Beboerne oppfordres til fortsatt å engasjere seg i fellesskapet gjennom verv i Velferden, Styreverv eller på annet vis.

Fremtidsplaner

Styret vil følge opp den nye Helhetsplanen med takrenner og nedløp i år, videre arbeid med stoppekraner og beskiltning neste år og deretter fokusere på fasaden i 2028. Styret vil også følge opp terrasser med en bedre og felles standard samt vurdere tiltak for dører og vinduer gjennom perioden.

08.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 086 093	3 840 783	4 009 126	4 264 280
Sum		**4 086 093**	**3 840 783**	**4 009 126**	**4 264 280**
Andre inntekter	2	0	4 024 657	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**4 024 657**	**0**	**0**
Sum		**4 086 093**	**7 865 440**	**4 009 126**	**4 264 280**
Forretningsførsel og revisjon	3	239 396	218 037	227 300	248 000
Lønn og honorar	4, 5	287 532	239 610	239 610	287 532
Vedlikehold	6	271 139	766 726	2 200 000	500 000
Eksterne tjenester	7	621 119	416 406	292 610	355 000
Kabel-tv og bredbånd		203 620	172 012	190 164	233 064
Forsikring		858 791	719 953	770 000	995 000
Kommunale avgifter		961 848	884 528	1 011 000	970 000
Festeavgifter		150 056	150 056	150 000	150 000
Brensel og strøm		72 060	78 580	80 000	65 000
Andre driftsutgifter	8	145 250	112 371	50 000	105 000
Sum		**3 810 811**	**3 758 279**	**5 210 684**	**3 908 596**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**275 282**	**4 107 161**	**-1 201 558**	**355 684**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**275 282**	**4 107 161**	**-1 201 558**	**355 684**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	142 496	126 861	0	0
Renteinntekter	9	240 725	231 199	10 000	10 000
Rentekostnad	10	302 129	339 831	306 685	216 745
Andre finansposter	11	78 984	67 931	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**160 075**	**86 160**	**-296 685**	**-206 745**
Årsresultat	**12**	**435 357**	**4 193 322**	**-1 498 243**	**148 939**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-495 565	-483 368	-493 984	-217 635
Endring i disponible midler	**12**	**-60 208**	**3 709 954**	**-1 992 227**	**-68 696**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	615 290	615 290
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**617 890**	**617 890**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51 864	20 938
Til gode av forretningsfører		206	400
Forskuddsbetalte kostnader	16	1 050 569	887 680
Andre fordringer		0	39 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		6 151 535	6 345 905
Innestående på særvilkår		701 216	680 241
Sum omløpsmidler		**7 955 389**	**7 975 132**
SUM EIENDELER		**8 573 279**	**8 593 022**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	21 000	21 000
Annen egenkapital 1.1		2 092 716	-2 100 605
Årets resultat	12	435 357	4 193 322
Sum egenkapital		**2 549 073**	**2 113 716**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	4 858 032	5 353 597
Sum langsiktig gjeld		**4 858 032**	**5 353 597**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 837	24 388
Leverandørgjeld		1 028 995	950 141
Påløpne renter		1 431	8 042
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	26 595
Annen kortsiktig gjeld		125 911	116 544
Sum kortsiktig gjeld		**1 166 174**	**1 125 709**
Sum gjeld		**6 024 206**	**6 479 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 573 279**	**8 593 022**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV I

Sted:_____, dato:_____

Lars Kvam Kristoffersen Styreleder	Hanna Eikrem Heggstad Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg Styremedlem
Camilla Wahl Sekne Styremedlem	Bård Hustveit 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
3234 Gebyr forhåndsvarsel forkjøpsrett	35 073	56 935	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	2 508 324	2 263 807	2 508 300	3 025 654
3602 Leieinntekt	404 189	388 472	380 124	415 945
3607 Renter og avdrag	800 700	839 887	800 666	459 745
3611 Inntekt trappevask	118 872	93 200	118 872	118 872
3625 Inntekt bredbånd	204 984	168 728	190 164	233 064
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	19 139	0	0
3692 Inntekt vaskeri	13 951	10 616	11 000	11 000
Sum	**4 086 093**	**3 840 783**	**4 009 126**	**4 264 280**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	4 024 657	0	0
Sum	**0**	**4 024 657**	**0**	**0**

Konto 8400 -salg av fellesareal og erstatnig fra Gjensidige ASA i 2024.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 500	6 125	6 300	7 000
Forretningsførerhonorar	170 196	162 834	171 000	176 000
Aksjeutbytte fra OBF	-142 496	-126 861	0	0
Annen regnskapsførsel	62 700	49 078	50 000	65 000
Sum	**96 900**	**91 176**	**227 300**	**248 000**

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	252 000	210 000	210 000	252 000
Arbeidsgiveravgift	35 532	29 610	29 610	35 532
Sum	**287 532**	**239 610**	**239 610**	**287 532**

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

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	272 569	539 092	2 200 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 945	104 287	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 625	16 738	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	84 609	0	0
6695 Egenandel forsikring	-22 000	22 000	0	0
Sum	**271 139**	**766 726**	**2 200 000**	**500 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	220 279	124 848	221 610	225 000
6360 Renhold	30 360	114 857	21 000	30 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	33 869	35 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	288 909	12 194	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	15 000	15 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	81 571	130 639	0	85 000
Sum	**621 119**	**416 406**	**292 610**	**355 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6555 IT-tjenester	3 545	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	3 317	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 291	123	0	0
7320 Hjemmeside	199	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 646	256	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	12 588	8 669	0	15 000
7770 Bank og kortgebyrer	5 667	5 761	0	5 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	16 123	23 971	0	20 000
7790 Andre driftskostnader	97 990	68 144	50 000	65 000
Sum	**145 250**	**112 371**	**50 000**	**105 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	239 266	229 268	10 000	10 000
8059 Andre renteinntekter	1 458	1 931	0	0
Sum	**240 725**	**231 199**	**10 000**	**10 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Renter lån 8398.71.48619	69 480	89 779	70 973	4 767
8143 Lånenr 8398.71.88025	232 649	249 965	235 712	211 978
8159 Andre rentekostnader	0	87	0	0
Sum	**302 129**	**339 831**	**306 685**	**216 745**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	78 984	67 931	0	0
Sum	**78 984**	**67 931**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**6 849 423**	**3 139 470**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	435 357	4 193 322
Avdrag langsiktig lån	-495 565	-483 368
B. Årets endring i disponible midler	**-60 208**	**3 709 954**
C. Disponible midler 31.12	**6 789 215**	**6 849 423**

Note 12 - Disponible midler

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 14 - Bygninger

Laget ble stiftet 22.12.1955. Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1922. Anskaffelseskost i 1955 er ikke kjent. Bokført verdi har i lang tid vært 615 290. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at foretatt vedlikehold er tilstrekkelig.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	615 290
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	615 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	615 290

Antatt levetid i år :

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	992 303	858 791
1749 Forskuddsbetalte kostnader	58 266	28 889
Sum	**1 050 569**	**887 680**

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 77 andeler á kr 100 per rom per andel.

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering av skorsteiner samt nye dører.	
Lånenummer:	**83987188025**	**83987148619**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.10.2039	17.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	4 786 933
Lånesaldo 01.01:	4 050 609	1 329 583
Avdrag i perioden:	176 429	345 731
Lånesaldo 31.12:	**3 874 180**	**983 852**
Saldo 5 år frem i tid:	2 809 521	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987148619	1	22 078	22 078
	1	20 498	20 498
	1	20 116	20 116
	1	20 044	20 044
	1	19 474	19 474
	1	19 164	19 164
	1	19 043	19 043
	1	18 178	18 178
	1	18 163	18 163
	1	17 341	17 341
	1	17 062	17 062
	1	16 922	16 922
	1	16 809	16 809
	1	16 733	16 733
	1	16 515	16 515
	1	16 450	16 450
	1	16 051	16 051
	1	16 045	16 045
	1	15 937	15 937
	1	15 914	15 914
	1	15 760	15 760
	1	15 199	15 199
	1	15 128	15 128
	1	14 613	14 613
	1	14 607	14 607
	1	14 366	14 366
	1	14 128	14 128
	1	14 098	14 098
	2	13 727	27 454

Lån

	1	13 721	13 721
	1	13 664	13 664
	1	13 541	13 541
	1	13 479	13 479
	1	13 384	13 384
	1	13 361	13 361
	1	13 338	13 338
	1	12 344	12 344
	2	12 118	24 236
	2	11 522	23 044
	1	11 240	11 240
	1	11 106	11 106
	1	11 077	11 077
	2	11 025	22 050
	2	10 501	21 002
	1	10 492	10 492
	2	10 103	20 206
	3	9 859	29 577
	1	9 706	9 706
	2	9 498	18 996
	2	9 200	18 400
	1	9 058	9 058
	1	8 712	8 712
	2	8 386	16 772
	1	8 088	8 088
	1	7 853	7 853
	7	7 826	54 782
	5	7 347	36 735
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987188025	1	86 937	86 937
	1	80 716	80 716
	1	79 212	79 212
	1	78 928	78 928
	1	76 686	76 686
	1	75 464	75 464
	1	74 987	74 987
	1	71 579	71 579
	1	71 520	71 520
	1	68 285	68 285
	1	67 185	67 185
	1	66 636	66 636
	1	66 188	66 188
	1	65 889	65 889
	1	65 032	65 032
	1	64 777	64 777
	1	63 205	63 205
	1	63 181	63 181
	1	62 757	62 757
	1	62 665	62 665
	1	62 060	62 060
	1	59 851	59 851

Lån

1	59 572	59 572
1	57 541	57 541
1	57 517	57 517
1	56 571	56 571
1	55 631	55 631
1	55 513	55 513
2	54 054	108 108
1	54 030	54 030
1	53 805	53 805
1	53 321	53 321
1	53 078	53 078
1	52 702	52 702
1	52 613	52 613
1	52 524	52 524
1	48 609	48 609
2	47 720	95 440
2	45 371	90 742
1	44 259	44 259
1	43 734	43 734
1	43 618	43 618
2	43 414	86 828
2	41 350	82 700
1	41 314	41 314
2	39 784	79 568
3	38 823	116 469
1	38 218	38 218
2	37 400	74 800
2	36 226	72 452
1	35 668	35 668
1	34 304	34 304
2	33 023	66 046
1	31 849	31 849
1	30 923	30 923
7	30 817	215 719
5	28 931	144 655

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 615 290.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nordre Åsen KV I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV I

Styreleder	Lars Kvam Kristoffersen (sign.)	08.06.2026
Styremedlem	Bård Hustveit (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg (sign.)	05.06.2026
Styremedlem	Hanna Eikrem Heggstad (sign.)	05.06.2026
Styremedlem	Camilla Wahl Sekne (sign.)	01.06.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre åsen KV I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordre åsen KV I som viser et overskudd på NOK 435 357. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.05.2026

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/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 19. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

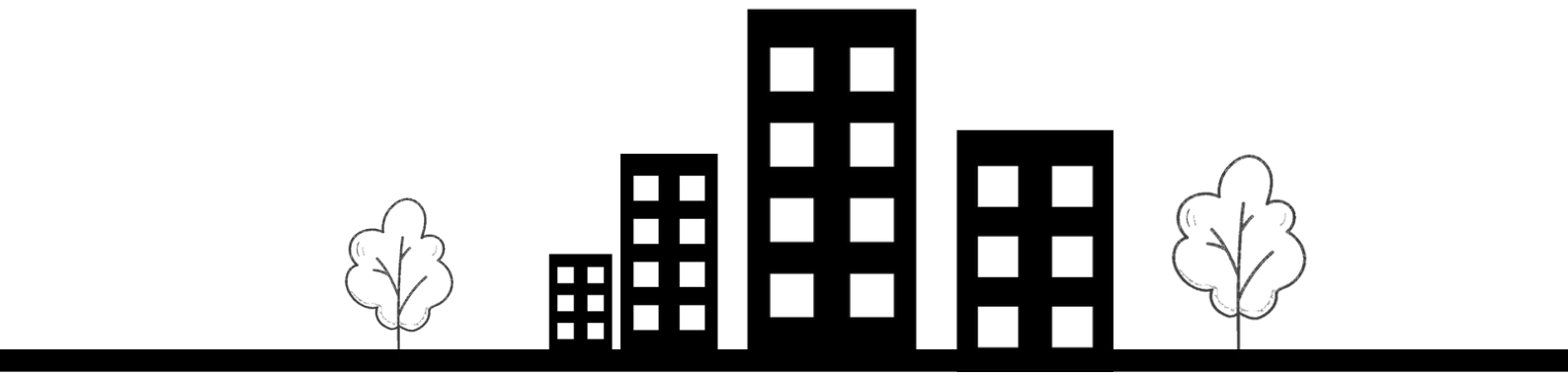
Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.05.2026 17:49:23

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDLEGG



Helhetsplan Triangelgården 2026-2030

Styret er satt til å forvalte eiendommen gjennom en plan for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette dokumentet er en helhetlig plan for de neste 5 år. Inkludert i planen er både nødvendig vedlikehold og tidmessige oppgraderinger frem til og med år 2030. I praksis et svar på spørsmålet - “hva er det vi trenger å utføre av arbeid på vår bygård?”.

Hvordan kommer Styret frem til svaret?
Styret har til enhver tid ansvar for drift og vedlikehold på fellesskapets vegne (Borettslagsloven § 5-17). Og sikrer derfor også den nødvendige finansieringen av sitt arbeid.
Styret jobber langs 2 akser - Strategi og Tilstand, se under. Det ligger på styrets medlemmer å skaffe seg en så god oversikt som mulig og kompensere for manglende kompetanse gjennom å trekke på fagressurser i bygården og/eller kjøpe råd fra eksterne. Siste rapport på tekniske tilstand er fra februar 2026.

1. Styrets strategi er å holde vår felles eiendom i god stand og etterleve lovpålagte krav. Men, det er ikke et mål å holde gården i “perfekt stand”. Både fordi det er praktisk vanskelig i en bygård som er mer enn 100 år gammel, samt at det ville være vanskelig å forsvare rent økonomisk. Strategien er med andre ord å jobbe for å finne en balanse mellom *mulige* og *nødvendige* tiltak.

“Minimum”	“Lav”	“Balansert”	“Høy”	“Maksimum”
Vi følger lovpålagte krav og HMS. Konsekvensen er lave kostnader de første årene. Ulempen er økende etterslep og i mellomtiden dårligere bokvalitet når eksempelvis uteområder og oppganger forfaller.	Et sted mellom balansert og minimum. En defensiv strategi.	Styret vil søke en balanse gjennom å ligge i forkant med drift og vedlikehold for å forebygge skadeomgang og tilhørende rehabilliteringer som er ressurskrevende	Et sted mellom balansert og maksimum. En offensiv strategi.	Bygården er til enhver tid i perfekt stand. Konsekvensene er høye kostnader. Fordelene er økt bokvalitet med investeringer i fellesarealer, besparelser i energikostander og
Driftbudsjett - Tiltak kr				

2. Tilstandsrapport: For en bærekraftig forvaltning vil Styret i perioden 2026-2030 legge til grunn tilstandsrapport utført av OPAK i februar 2026 samt tidligere rapporter (Vern&Tilstand 2025, OBF teknisk 2017 og OPAK 2003).

Oppsummert plan for perioden med kostnader.
Styret har lest og satt seg inn i rapportenes innhold og på bakgrunn av dette utformet sin plan for vedlikehold med en balansert strategi

	2026	2027	2028	2029	2030	SUM
Vedlikehold	Strakstiltak + Takrenner, nedløp, Lekkasje #24 og gesims #22 Elektrisk: LED, ovner i oppgang	Trappeløp, Stoppekraner	Fasade: Gunnmur, portal og inngangspartier	Vurdere leilighetsdører, til kjeller etc.	Terrasser: vurdere dører og vinduer	
Budsjett* (estimat)	0,5 mill	0,5 mill	5 mill	0,5 mill	1-2 mill	7-9 mill

*Budsjettene er usikre frem til anbud med forpliktende priser er innhentet. Deretter kan disse avvike fra regnskap når / dersom det avdekkes avvik fra estimerte beskrivelser av omfang. Estimatene er i hovedsak basert på OPAK sine erfaringstall angitt i rapporten februar 2026.

Strakstiltakene i 2026, primært som følge av OPAK's rapport

NOK 218.000,-
Overvåke sprekker i vegg KG gt 6 og kjeller i Brettevilles gt 22. NOK 20.000, tiltak 21.1
Undersøke skade på gesims i B. gt 22. NOK 25.000 og NOK 50.000,-, tiltak 26.1 og 26.2
Undersøke tilstand på terrasse i B. gt. 24 + 2 terrasser som er. NOK 50.000,- , tiltak 28.2
Merke og registrere innvendige hovedstoppekraner. NOK 15.000,- tiltak 31.1
Merke utvendige hovedstoppekraner. NOK 10.000,- tiltak 73.2
Reparere brudd i soil i kjeller Brettevillesgate 20. NOK 10.000,- , tiltak 31.4 (Er utført)
Koble PE leder/jordkabel i hovedtavle i BW gate 20. NOK 3.000,- , tiltak 43.2 (Er utført)
Etablere system for internkontroll på elektrisk anlegg. NOK 35.000 tiltak 49.1

Planlegger nødvendig vedlikehold:
Styret må gjøre en prioritering av litt større saker som rapporten peker på.
I hovedsak er det 4 ting:

1. Fasaderehabillitering, grunnmur + inngangspartier.
2. Trapperom må vedlikeholdes.
3. Elektrisk oppdatering, inkludert installering av LED, bytte av panelovner og oppgradering av eldre kursopplegg.
4. Takterasser: Rutiner for vedlikehold og etablering av felles teknisk standard. Skifte
5. Takrenner og nedløp.

Styret har valgt å fremskynde Tiltak 44.1 Utskiftning og bytte til LED siden et av styrets avtroppende medlemmer anses å ha særlig gode forutsetninger for å få jobben gjort / være en god innkjøper. (I mai 2026 er dette allerede gjennomført)

NY TOTAL estimert til NOK 500.000 inkl mva på 25%

Finansiering:
Styrets vurdering er at mange av våre beboere kjenner til effekten av dyrtid og økte strømpriser. Derfor vil vi i god tid ta ansvar gjennom å sette av nødvendige midler og unngå plutselige og brå økninger som et låneopptak i 2028 vil være.

Vi opplever også at Styret har anledning til å gjøre denne milde justeringen fordi vi har god likviditet i dag og at beboerne relativt mot andre bygårder på Torshov har en lav husleie - vi er lavest av 12 sammenlignbare bygårder.

Nøkkeltall fra vårt lag med 78 enheter følger under.

- Kalkulerte inntekter kr 4,3 mill per år
- Vårt lag har kr 4,2 mill på driftskonto per juni ‘26
- Vårt lag har kr 3,8 mill i lån per juni ‘26.

Laget har god likviditet, tilbakeholdne med å øke felleskostnader og holdt vedlikeholdet lavt en del år. Det er dermed kommet flere uforutsette kostnader til i år og flere tiltak planlegges i Helhetsplanen. Budsjetter er svakt negativt (minus kr 68.000) men pga av vedlikeholdskostnader, ligger vi an til et underskudd på 6-800 tusen. Laget har med andre ord allerede brukt mye av likviditeten på uforutsette kostnader. Siden vår gård er 100 år er god likviditet viktig for å kunne dekke uforutsette kostander, og vi må sikre midler til planlagt vedlikehold utenom.

Generelt sett anbefalles et lag av vår størrelse, alder og tilstand, til enhver tid å sikre midler til drift neste 3-6 mnd. Det tilsier at vi ikke bør gå under 2 millioner da dette vil stille oss sårbare for uforutsette, nødvendige tiltak inkludert det som omfattes av HMS-tiltak.

- Styrets vurdering er at vi kan anvende deler av midlene til vedlikehold og rehabilliteringer opp til 2,2 millioner de neste årene
- Styret skal ikke går under 2 millioner på driftskonto.

Konklusjon: Vi må låne penger.
Ut fra gjeldende strategi og bygårdens tilstand, vil inntektene til borettslaget p.t. ikke kunne dekke det som fremstår som nødvendig vedlikehold og tidsmessige oppgraderinger i perioden. Styrets innstilling er å finansiere dette med et låneopptak i 2028 ifm rehabilitering av fasaden (estimert til NOK 5 mill). Vi har frem til dette muligheten til å spare opp penger over husleien for å unngå et unødig hopp i husleien når renter og avdra forfaller en gang i 2028

Styrets forslag er
- Å spare NOK 2 millioner (NOK 90 tusen per mnd) over i 24 mnd der hver enhet svarer for sin andel ut fra eierbrøken.
Beboernes forpliktelser ved låneopptaket i 2028 vil dermed reduseres.

Hva betyr dette for deg som er eier av en leilighet i Nordre Åsen Kvartal 1?
For å holde hver beboers andel av fellesgjeld etter et låneopptak så lav som mulig, kan vi styrke vår fellesøkonomi gjennom å spare over husleien. Et beløp som hver måned samles sammen for å delfinansiere en nødvendig rehabillitering i 2028 av svake punkter i fasaden:

- Eksempel liten leilighet: Kr 750,- per mnd., kr 9.000,- per år og kr 18,000,- totalt
- Eksempel stor leilighet: Kr 1.500,- per mnd., kr 18.000,- per år og kr 36,000,- totalt
- Regneeksemplene viser at vi i snitt sparer kr 1.150,- per mnd, 15k per år og drøyt 2 millioner totalt før arbeidene med fasaden tar til i 2028.

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Sum
2026	-	-	-	-	-	-	90k	90k	90k	90k	90k	90k	540k
2027	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	90k	1.080k
2028	90k	90k	90k	90k	90k	90k							540k
SUM													2,1 mill

Vedlegg 1: OPAK, oppsummering med estimat på økonomiske rammer.

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 7.270.000,- inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

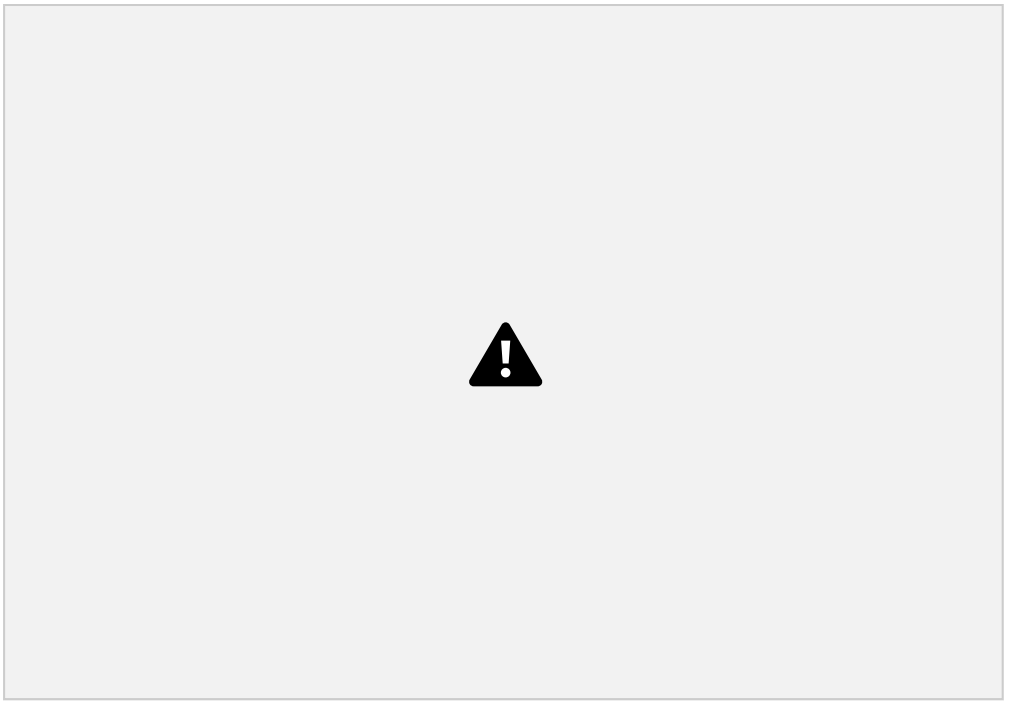
	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	170 000	1 250 000	4 030 000	540 000	0	5 990 000
VVS installasjoner	40 000	10 000	0	290 000	30 000	370 000
Elkraft, tele/aut, andre	50 000	430 000	60 000	360 000	0	900 000
Utendørs	10 000	0	0	0	0	10 000
Sum	**270 000**	**1 690 000**	**4 090 000**	**1 190 000**	**30 000**	**7 270 000**
Sum avrundet						**7 300 000**

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (rigg, drift etc., samt uspesifiserte kostnader (usikkerhet).
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging (PL/BL) av arbeidene er medtatt som ett generelt påslag. Dette vil variere i hvert enkelt tiltak.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Vedlegg 2: Vern&Tilstand

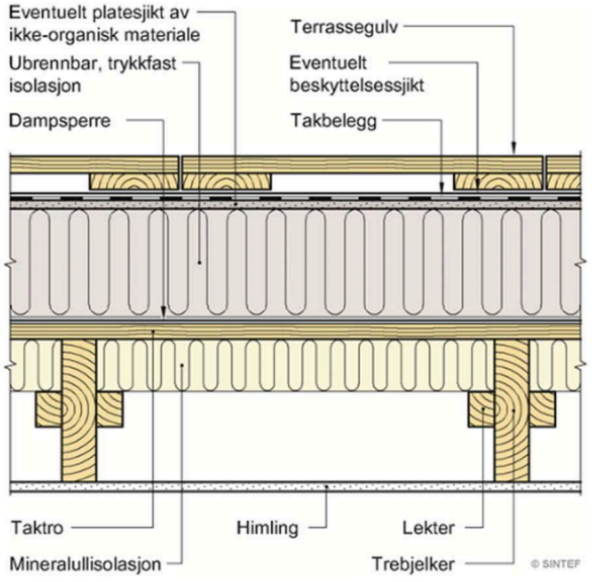
Detaljerte beskrivelser av behovet for oppgraderinger, for å unngå større skader og eskalerende kostnader.



Detaljert beskrivelse av ønsket teknisk standard for gulv i inntrukne takterrasser.

21 Rettvendt, kompakt terrasse

Oppbygning av rettvendt, kompakt terrasse med trebjelkelag er vist i fig. 21. SINTEF Byggforsk anbefaler å bygge kompakt terrasse i henhold til prinsippene for et rettvendt kompakt tak med takmembran på oversiden av isolasjonen. Se Byggdetaljer 525.207. Rettvendt konstruksjon gir enkle løsninger for renhold, tilsyn og vedlikehold. Trafikkbelastningen på énfamilieterrasser er ikke så stor at takbelegget trenger ekstra beskyttelse. Et eventuelt beskyttelsessjikt vil likevel minske faren for mekaniske skader på takbelegget under tremmer/terrassegulv. Velg et beskyttelsessjikt som er kompatibelt med membranen og som ikke gjør tilsyn og renhold vanskelig.



PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV I onsdag 17.06.2026 kl. 18:00 - På styrerommet, Borger Withs gate 11 .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Nordre Åsen KV I

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 18 andelseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bård Hustveit 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 overført til opptjent egenkapital.

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) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 261 072.

4. Orientering

4.1 Orientering om "Helhetsplan"

Styret orienterte om utarbeidet helhetsplan for de neste 5 årene. Helhetsplanen speiler nødvendig vedlikehold og tidsmessige oppdateringer av vår bygård inkludert punktvis rehabilitering av fasade, belysning og VVS. Styret vil anvende oppsparte likvide midler samt gjøre et låneopptak eller oppsparing, de neste 5 årsperiode estimert til kr 5-7 mil.

Planen er basert på en teknisk tilstandsrapport fra OPAK AS som ble ferdigstilt i februar i år.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar helhetsplanen til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av kommende vedlikehold

Selskapet har per i dag ca. kr 4 900 000 innestående på konto. Av hensyn til forsvarlig drift må vi til enhver tid ha minimum kr 2 000 000 i tilgjengelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette kostnader.

I 2026 er det så langt brukt ca. kr 730 000 til vedlikehold. I tillegg kommer anslåtte kostnader på ca. kr 200 - 300 000 i henhold til utarbeidet helhetsplan. Det opprinnelige budsjettet viser et underskudd på kr 68 000, og vil øke til et estimert underskudd på ca. kr 500 000 som følge av nødvendig, tidsmessig oppgradering og vedlikehold.

Dette innebærer at likviditeten reduseres til ca. kr 4,4 millioner inneværende år. Omfanget av Helhetsplanen tilsier at vår likviditet bærer et stykke før vi må øke husleien og/eller gjøre et låneopptak - oppad begrenset til ca kr 7 mill mot slutten av perioden for Helhetsplanen.

Vedtak:

Det ble votert over følgende alternativer til finansiering:

1. Kombinasjon av sparing og lån. Oppsparing på kr 2 mill. og låneopptak på kr 3 mill. i 2028. Resterende dekkes over driftsbudsjett og oppsparte midler. Økning i felleskostnader (renter og avdrag) anslås til kr 161–483 per enhet per måned. Sparebeløp utgjør kr 630–1870 per enhet per måned.
2. Full lånefinansiering. Låneopptak på inntil kr 5 mill. Økning i felleskostnader (renter og avdrag) anslås til kr 268–804 per enhet per måned.

Alternativ 1 (kombinasjon av sparing og lån) fikk 14 stemmer for. Alternativ 2 (fult låneopptak) fikk 9 stemmer for.

Alternativ 1 ble vedtatt med 14 stemmer for.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Per Egil Steen, Christian Tangene og Bård Hustveit ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:22

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Lars Kvam Kristoffersen 1 år igjen
- Styremedlem: Bård Hustveit for 2 år
- Styremedlem: Per Egil Steen for 2 år
- Styremedlem: Christian Tangene for 2 år
- Styremedlem: Camilla Wahl Sekne 1 år igjen

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	19.06.2026
Protokollvitne	Bård Hustveit (sign.)	17.06.2026

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I
etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Revidert 24. april 2008, 20. mars 2014 og 4. mai 2021, 29.05.2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

(1) Borettslagets navn er Nordre Aasen kv. 1 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Ansvarsbegrensning

(1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 78 andeler. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Borettslaget har også et næringslokale som leies ut.

2.2 Eierskifte

(1) Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan borettslaget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Styret fastsetter gebyret.

2.3 Forkjøpsrett

2.3.1 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

(3) Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes til markedspris. Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen, med mindre annet følger avtalen om overdragelse.

(4) Skifter andelen eier ved salg, tar forkjøpsrettshaveren over rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen.

(5) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følgjer av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig høve til å områ seg.

(6) Mot å få overta bustaden, skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest fjorten dager etter at løsningskravet ble satt fram og løsningssummen er endelig fastsatt.

(7) Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot borettslaget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen fjorten dager etter et påkrav som er sett fram på eller etter forfallsdagen.

(8) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakinga av bruken og svarer for kostnadene frå same tid.

2.3.2 Bruken av forkjøpsretten

(1) Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tyve dager fra borettslaget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(2) Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig ved oppslag om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor borettslaget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

(3) Laget skal deretter skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår ovenfor.

(4) Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Står flere andelseiere likt, avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

(5) Det er et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til borettslaget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Dokumentasjon på det forannevnte skal legges ved meldingen om bruk av forkjøpsretten. I tilfeller hvor løsningssummen ikke følger av overdragelsen av andelen plikter den forkjøpsrettsberettigede å innbetale et beløp, eller besørge stillet en selvskyldnergaranti som klart dekker løsningssummen.

(6) Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

(7) Et vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på fem ganger rettsgebyret.

(8) Om rettigheter og plikter mellom borettslaget forkjøpsrettshaver og selger henvises til borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

2.3.3 Utløysing av forkjøpsretten

(1) Avhending av andelen utløyser forkjøpsretten fra den tid da det er inngått bindende avtale om at andelen skal gå over til ny eier. Selger plikter å varsle borettslaget uten ugrunnet opphold etter at avtale er inngått.

(2) Tvangssalg utløyser forkjøpsretten frå den tid det foreligger rettskraftig stadfestingskjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-30 og §11-51, jf. §11-23.

(3) Arv utløyser forkjøpsretten frå arvefallet. Kan retten berre gjøres gjeldende mot enkelte av arvingene, skal det først være bindende avgjort på skifte kven av dei som skal ta over andelen. (jf. §4-13.)

2.3.4 Angrefrist

(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthaveren si seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

2.3.5 Løsningskravet

(1) Krav om å få ta over andelen skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg, er det nok at kravet blir sett fram for erververen.

(2) Er forkjøpsretten utløst ved arv, skal kravet settes fram for tingretten dersom arveboet ikke er overtatt over av selvskiftende arvinger. Ellers skal kravet settes fram for arvingene eller deres representant eller den som har overtatt andelen.

2.3.6 Omgjøring

(1) Avtale som utløser forkjøpsretten kan avhenderen gjøre om med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil borettslaget har fått melding om at andelen har skifta eier.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer overensstemmende med borettslagets ordensregler. Borettslaget har rådighet over fellesarealer, herunder de delene av fellesarealene som disponeres av andelseierne, slik som boder.

3.2 Sameie i andel

(1) Flere kan eie en andel sammen.

3.3 Overlating av bruk til andre

(1) Andelseieren kan ikke utan samtykke frå styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følgjer av borettsloven §5-4, §5-5 og §5-6.

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

(3) 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.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

(6) Har borettslaget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, er brukeren å anse som godkjent.

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor borettslaget, herunder for betaling av felleskostnader, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

(1) 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.

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler for borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal ta godt vare på og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Alminnelig vedlikehold skal skje slik at alvorlig vedlikeholdsetterslep ikke oppstår. Nødvendig utbedring og reparasjon skal utføres uten ugrunnet opphold.

(2) Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter takterrasser og andre endringer av yttertak foretatt under utbygging (for eksempel vinduer, beslag mm.). Tilsvarende gjelder også skader på underliggende rom.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder utbedring av mugg og soppskader, bl.a. som følge av kondens, og utbedring knyttet til normal forringelse som følge av setningsskader. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med mindre skaden er forårsaket av andelseieren selv.
Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og skade på egen og andres bolig, og fellesarealene unngås, herunder skade i form av kondensskader. Ved ombygning av baderom/ våtrom skal andelseieren påse at arbeidet utføres i henhold til den til enhver tid godkjente normer for våtrom, slik at det foranstående sikres. Andelseieren skal også påse at utlufting sikres ved mekanisk avtrekk fra baderom til friskluft. Slik utlufting må ikke skje via byggets ventilasjonskanaler

(4) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget eller andre andelseiere er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.

(5) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for skade og tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine.

(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre slikt vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning som følger av første ledd flg., selv om dette skulle vært utført av tidligere andelseier.

(7) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt ved berettiget mistanke om andelseiers manglende overholdelse av vedlikeholdsplikten. Ved manglende overholdelse av utbedrings- og vedlikeholdsplikten har Borettslaget rett til å besørge vedlikeholdet utført for andelseierens regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsrett og vedlikeholdsplikt

(1) 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 *vesentlig* ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Skade på Borettslagets eiendom, som er forårsaket av en andelseier, skal borettslaget kunne utbetre for andelseierens regning, dersom andelseieren selv ikke besørger skaden utbedret uten ugrunnet opphold etter at skaden har inntruffet.

(2) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det så vidt mulig ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(2) Bygningsmessige endringer som etter vedtektenes og borettslagsloven krever borettslagets 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 Inndriving-fordeling

(1) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av stiftelsesdokumentet med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå de andelseierne det gjelder, kan det fastsetjast en annen fordeling enn nevnt i foregående ledd.

(3) Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver månad til dekning av felleskostnader.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

(1) Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav på felleskostnader og andre krav som følger av deltakelsen i borettslaget.

6 Salgspålegg

(1) Dersom en andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan borettslaget påleggje andelseigaren å selje andelen, overensstemmende med borettslagsloven og tvangsfullbyrdelsesloven.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni hvert år. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

7.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Saker som skal behandles på generalforsamlingen skal være klart angitt i innkallingen.

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

7.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av slike styremedlemmer som er på valg

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.6 Styremedlemmer

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styret kan, ved behov, ha inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

7.7 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for drift og forvaltning av eiendommen, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

7.8 Forretningsfører

(1) Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

7.9 Representasjon

(1) Styret representerer borettslaget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsførar rett til å teikne føretaksnamnet. Slik fullmakt kan når som helst kallast tilbake.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt denne rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring eventuelt benyttes. Borettslagets forsikring skal i skadetilfeller som nevnt bare benyttes dersom andelseierens egen forsikring ikke dekker hele eller deler av skaden, og når borettslagets interesser klart tilsier at borettslagets forsikring bør benyttes. Når skade skal dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett anvendes.

8.2 Endring av vedtekter

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

9 Utbygging/omgjøring av fellesareal til boareal

Det er siden 1988 gitt mulighet for utbygging/omgjøring av fellesareal i loft og kjeller for tilstøtende leiligheter.

9.1 Loftsutbygginger

Borettslaget gir adgang til utbygging av loftsleilighet. Utbygd areal må primært ligge over egen leilighet. Det må tas hensyn til at naboer skal kunne bygge ut. Resterende fellesareal og boder for oppgangens beboere må også ivaretas på en god måte.

9.1.1 Hems over loft

Når arealer til loftsutbygging er fordelt, bør de resterende areal i hovedsak kunne disponeres til fellesformål. Styret kan i de tilfeller hvor hensynet til fellesareal først er ivaretatt innvilge hemsutbygging.

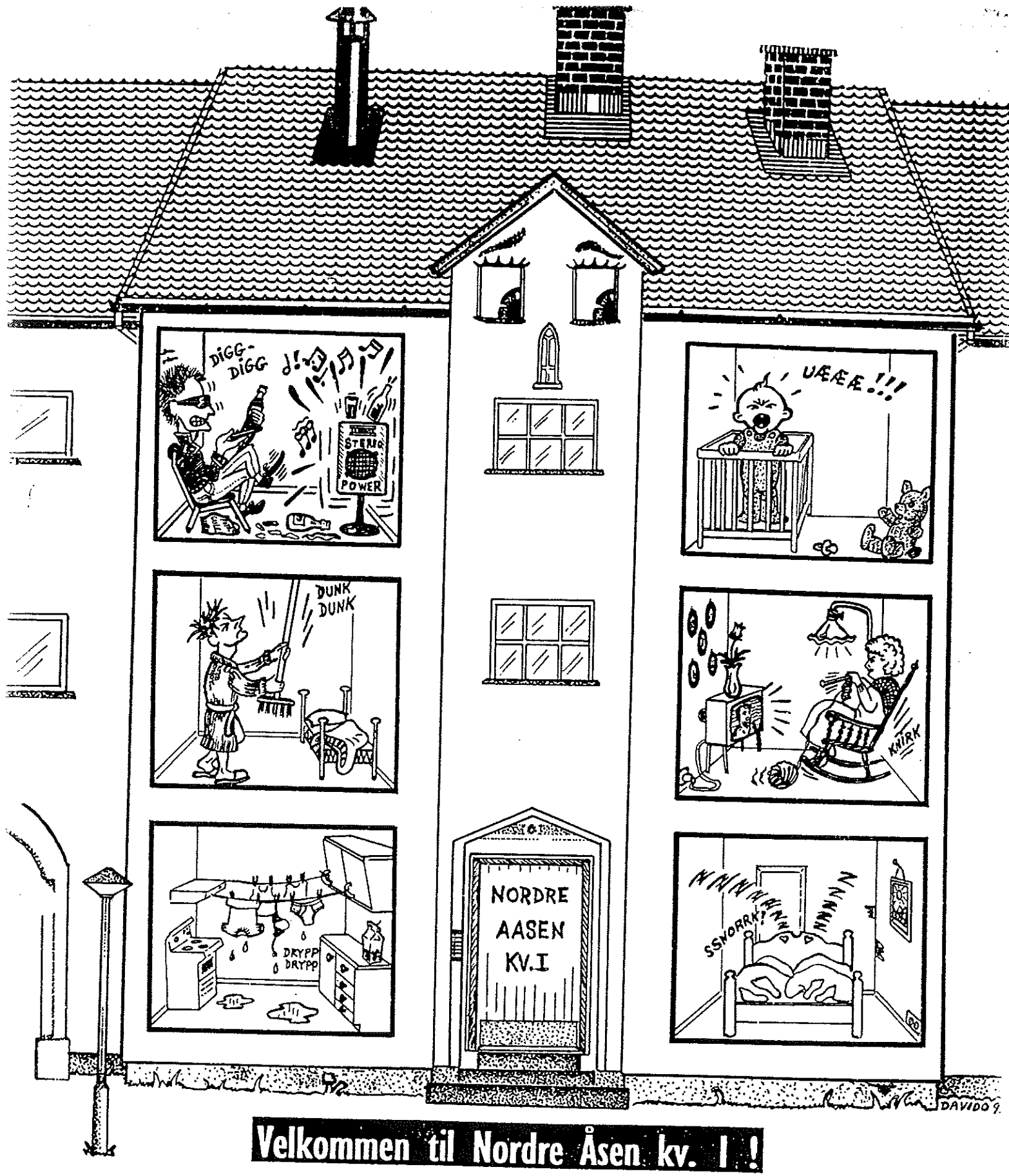
9.2 Kjellerutbygginger

Ved utvidelse av leiligheter i 1.etg ned i kjeller skal følgende krav ivaretas:

- Utbygd areal skal ligge under utbyggers leilighet.
- Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter.
- I utgangspunktet skal det avsettes plass i hver kjeller til en fellesbod på 10 kvadratmeter.
- Dersom fellesbod umuliggjør utbygging kan styret fravike denne regel.
- Borettslagets behov for vaskekjeller, styrerom, verktøyboder og lignende skal ivaretas.

9.3 Behandling

Dersom enkelte vedtekter umuliggjør en utbygging, kan styret fravike enkelte krav for å få utnyttet arealene best mulig og for å ivareta felleskapets beste.
Alle leiligheter skal ha en kjellerbod med (inn)tilgang fra kjelleren. Bodens størrelse skal være minimum 7 kvadratmeter og utbyggers bod skal være minimum 5 kvadratmeter. Arealkravet er ufravikelig



Velkommen til Nordre Åsen kv. I !

Gården vår ble bygget i 1925 og består av 76 leiligheter, både ett-, to- og tre-roms.

Beboerne her er i alle aldersgrupper, og er enige om at Nordre Åsen er et greit sted å bo. Vi håper du også vil trives !

Styret/Velferden.

NOEN OPPLYSNINGER om Borettslaget *NORDRE ÅSEN Kv.1*

STYRET

Borettslaget har generalforsamling fast en gang i året (om våren). Da velges et styre sammen med en formann/styreleder. Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta på generalforsamlingene. Her får du opplysninger og kan være med å ta beslutninger som gjelder gården. Husk at dersom du ikke møter opp, kan du heller ikke si noe på de vedtak som blir fattet ! Dessuten kan det jo være hyggelig å bli mer kjent med naboene i Borettslaget.

Du som er leietaker (framleie), er selvsagt også velkommen til generalforsamling, selv om du her ikke vil ha noen stemmerett.

Styremøter blir holdt ca en gang i måneden. Hvis du skulle ha noe på hjertet i denne anledning, kan du legge en lapp eller ringe beskjed til en i styret, jfr. listen over alle valgte representanter i styret og ulike utvalg/ komitéer. En slik liste blir fornyet og delt ut etter hver generalforsamling.

STYRE- og MØTEROMMET i nr 11

Høsten 1995 er vi i ferd med å få innredet et 30-40 kvm stort rom i kjelleren i nr 11 primært som Borettslagets nye styrerom. Dersom våre andelseiere i en eller annen sammenheng skulle ha behov for et slikt forsamlingslokale noe større enn egen stue, er det bare å ta kontakt med en i styret.

VELFERDEN

– er en liten komité som har til oppgave å arrangere dugnader, organisere hyggelig samvær i gården nå og da, samt ansvar for å få satt opp et juletre. Det er alle beboernes oppgave å gjøre forefallende hagearbeid, selv om det har vist seg at det som oftest er velferden som har måttet ta seg av dette også. De siste årene har f.eks. en av våre beboere vært flink med å se til rosene. Vi ber alle om selv å gjøre en innsats for trivselen i gården !!

FLAGGHEISINGEN

Borettslaget har en valgt komité som har ansvaret for flaggheising på de offisielle flaggdager, samt etter spesielle ønsker ved store runde dager. Husk i så fall å ta kontakt med en i denne komitéen.

PORTNER

Borettslagets portner har ansvar for å skifte lyspærer i oppganger, kjellere og på loftene. Likeså skal denne måke snø om vinteren, klippe plenene om sommeren samt gjøre forefallende arbeid som å feie i gårdsrommet og en viss grad av generelt opprydningsarbeid. Ønsker eller beskjeder til portner kan best meldes over telefon (han har telefonsvarer), eller med en skriftlig beskjed i hans postkasse i Borger Withsgt. 15. Telefonnummeret finner du også på den årlige navnelisten

GÅRDSROMMET

– er vårt felles "oppholdsrom". Om sommeren setter vi ut benker og bord og lekeapparater for de minste. Derfor må vi alle sørge for en viss orden her, og at vi alltid rydder opp etter oss. Som oftest blir det satt ut et glass med lokk beregnet på sigarettstumper. Vær snille ikke å kaste dette fra dere.

Bilkjøring i gårdsrommet er **bare** tillatt i spesielle tilfeller som ved flytting, syketransport, og ved bruk av drosje for eldre og/eller uføre. Bilen må i så fall fjernes når du er ferdig med å laste ut av den. Merk at eneste vei å komme inn med bil er fra Borger Withsgt. Det er selvsagt ikke lov å kjøre på plenen, så vær så vennlig å være forsiktig når du kjører ut og inn.

HUSK: unødig kjøring forurenser luften og kan irritere andre beboere. Dette gjelder også i høyeste grad om det skulle forekomme sent på kvelden.

DUGNAD

Borettslaget har dugnad i hvert fall hver vår. Når det er større arbeider som skal utføres, kan det bli flere dugnadskvelder. Disse kan være en fin måte å bli bedre kjent med andre beboere på, og det forventes at ALLE kan gjøre en innsats her. Da kan det være ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne noe som passer for dem – f.eks. hagearbeid, beising/maling, rydding, feiing eller lignende. Slike dugnader er ikke bare strev, det kan bli tid til en prat over en kaffekopp også !

TRAPPEVASK / VINDUSVASK

Du deler trappevask med dine naboer i samme etasje. Et skilt skal henge ved en av entrédørene og dermed angi at det er dennes tur til trappevask. Etter utført arbeid flyttes klossen over til entrédøra ved siden av. Du har ansvaret for å vaske eget etasjeplatå samt trappen ned til neste etasje. Sørg også for at vinduet blir vasket nå og da. Husk at dette også skal gå på omgang.

De som bor i **3.etasje**, har dessuten ansvaret for å vaske trappa opp til loftet, mens de i **1.etasje** har ansvaret for kjellertrappa, men disse kan tas noe sjeldnere

BEISING AV VINDUENE

Du har selv ansvar for vedlikehold av dine egne vinduer. Beis til dette kan du få ved å henvende deg til styret eller velferden.

Forøvrig har hver beboer selv ansvar for dører, rør, vinduer etc. i sin egen leilighet.

VASKERIENE
Det finnes to vaskerier i Borettslaget - i kjelleren i oppgangene 15 og 22, begge med inngang fra gårdrommet.. Vaskeriene kan du selv benytte når du måtte ha behov for det, men etter visse tidsbegrensninger, se nedenfor. Du kommer inn ved å bruke din egen gatedørsnøkkel/kode og en egen vaskeromsnøkkel.
I hvert vaskeri er det automatisk vaskemaskin, egen sentrifuge og tørketrommel. Myntautomat er i sikringskap utenfor vaskerommene. For tiden koster det en 10-kroning for hver vask. En bruksanvisning finnes også oppslått.

Vasketider: Hverdager kl 08 - 20
Lørdager kl 08 - 16
Ikke søn- og helligdager

Det er viktig at disse tidene blir overholdt, ikke minst av hensyn til beboerne som bor nærmest i den samme oppgangen.

Husk også å vaske og rydde etter deg i vaskerommet når du er ferdig. Ta med deg eventuell tom-emballasje. Husk dessuten å fjerne loen fra tørketrommelen, i en luke nederst på maskinen.

TØRKEPLASS
Benytt helst det tørkestativet som er nærmest det vaskerommet du har benyttet. Vasker du med egen vaskemaskin, bes du benytte tørkestativet utenfor oppgang nr 18.

Hvis du har tøy ute om natten på hverdagene, er dette på eget ansvar. Tøyet må i så fall være fjernet innen kl 08.00 neste morgen fra tørkestativene som er utenfor hhv. nr 15 og 22.

Det er dessuten tørkeplass på loftet over hver av oppgangene.
Merk at det ikke skal henge tøy ute
lørdager etter kl 17.00
samt søn- og hellgdager.

TEPPEBANKING UTE er bare tillatt i følgende tidsrom:
mandager kl 08 - 12
onsdager kl 18 - 20
fredager kl 18 - 20

Hvis du skulle ha tøy til tørk hengende ute i disse tidsrommne, er du selv ansvarlig om klærne eventuelt skulle bli støvete eller tilskitnet.

NØKKEL TIL YTTERDØR/GATEDØR kan event. anskaffes/kjøpes av Borettslagets formann/leder. Merk at din egen entrédør er du selv ansvarlig for, og ekstranøkkel her får du slipt til ved de fleste steder som utfører slikt.

CALLINGANLEGG
Kontakt borettslagets formann om det skulle være feil på anlegget ditt.

NAVNESKILT
for hhv. postkasse og ringeklokken ute blir anskaffet av Borettslaget for beboers regning. Disse skal være standardisert. Navneskilt til egen entrédør inne i oppgangen står enhver fritt å ordne selv. Husk imidlertid at også denne døra skal være navnet.

KABELNETT FOR RADIO/TV
Borettslaget er tilknyttet et kabelnett. Om det skulle dukke opp en feil på ditt eget fjernsyn, bes du selv om å kontakte **Janco**.

OM HUNDEHOLD i BORETTSLAGET
Først så sent som ved generalforsamlingen i 1995 ble det åpnet adgang for våre beboere til å ha hund boende hos seg – under forutsetning av at visse regler blir overholdt :

→ *Ethvert hundehold må det søkes skriftlig om, og vedkommende må dernest undertegne eget supplement til husleiekontrakten* der det er spesifisert hvilke krav som må være tilfredsstilt:

- *Hunden må føres i bånd på Borettslagets eiendom.*
- *Det er ikke tillatt å lufte dyret på Borettslagets eiendom.*
- *Hvis dyret er til sjenanse for Borettslagets øvrige beboere og årsak for skriftlige klager, kan eier pålegges å kvitte seg med dyret, subsidiært å flytte fra Borettslaget.*

REGLER FOR FRAMLEIE
Dersom du av en eller annen grunn må reise bort fra din leilighet for lengre tid og trenger å leie ut din leilighet, skal styret ha en skriftlig søknad om en slik framleie. Her skal det aktuelle tidsrom være angitt, samt navn på ny leietaker. Det vanligste i så fall er at andelseier selv betaler inn den ordinære husleien, og at framleietaker betaler inn avtalt leiebeløp til andelseiers egen konto. Vi minner om at du som andelseier – etter Borettsloven – er ansvarlig for at husleien blir betalt inn i tide.

Vedtektenes § 7 om framleie:

Framleie kan tillates dersom andelseier av særlige grunner er midlertidig bosatt annet sted. Framleieavtalen må på forhånd være skriftlig avklaret med Borettslagets styre. Om en slik framleie skulle strekke seg over lengre tid, må den i så fall fornyes hvert år for godkjenning av styret.

SALG AV LEILIGHET / FORKJØPSRETT

Om du skal flytte og selge din leilighet, er det greit å kjenne til følgende rutiner. Som oftest benytter en seg av et meglerfirma som dermed tar seg av det meste som visning av leiligheten, nødvendig annonsering og salgskontrakt med ny kjøper.

Merk imidlertid at andelseiere har forkjøpsrett til leilighet etter avtalt pris. Dersom det i så fall blir avtalt en salgssum med en potensiell ny kjøper, skal leiligheten for det samme beløp først være tilbudt Borettslagets andelseiere med et oppslag i alle de 11 oppgangene med angivelse av selger, adresse, etasje, leilighetens areale, pris, samt navn på kontaktperson for visning av leiligheten. Et slikt oppslag skal være på plass i min. 14 dager. Først etter dette, om ingen skulle melde sin interesse, kan det avtales overtakelse for nye andelseier. Dog først etter at en såkalt *godkjenning* skriftlig er avsendt fra Borettslaget til den aktuelle megler, og med kopi til OBF.

For å unngå unødige komplikasjoner, vil det være en fordel om alle som skal selge sin leilighet først tar kontakt med Borettslagets styreleder.

Styret

okt.1995

Borettslaget
Nordre Åsen kv. 1

BORETTSLAGETS ORDENSREGLER

sist revidert på generalforsamlingen 27.4.1988 og 27.4.1955

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler.

1. Alle beboere er pliktig til å ha navn på inngangsdør, postkasse og ringeapparat ute.
2. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeriene o.l.
3. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, i vinduer e.l. Tøy som tørkes oppe på loftene, må vries godt eller sentrifugeres før det henges opp.
4. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
5. Banking av tepper kan bare foretas etter allerede oppsatte tider: mandager 08-12, onsdager og fredager 18-20.
6. Tøy må ikke henge ute på lørdager etter kl 17 – og ikke på søn- og helligdager.
7. Utlufting av leiligheten må ikke gjøres ut mot felles oppgang.
8. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV/musikkanlegg må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl 22 da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Lek må ikke foregå i trappene, på loftet eller i kjelleren.
9. Hamring, borring e.l. må ikke skje etter kl 22 eller på søn- og helligdager.
10. Avfall må legges i søppelkassene og ikke settes ved siden av. Ikke fyll på mer i en kasse enn det er plass til slik at lokket kan klemmes igjen – husk det er flere kasser. Møbler og inventar som skal kasseres må beboeren selv kjøre vekk. Avfall som bleier, bind o.l. må ikke kastes i WC.
11. Kjøring i gården tillates bare til syketransport, nødvendig varetransport e.l. – og må foregå med særlig forsiktighet. Innkjøringen skal skje fra Borger Withsgt.
12. Det er ikke adgang til å parkere bil eller motorsykkel i gårdsrommet uten særskilt tillatelse. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i trappeoppgangen.
13. Det er adgang til å søke borettslaget (skriftlig) om å ha hund i leiligheten. Ved godkjenning må leietaker undertegne egen avtale som supplement til husleiekontrakten – som viser de forpliktelser dette vil medføre.
14. Trapper rengjøres 1-2 ganger i uken. Den som har trappevask, plikter å påse at trappeoppgangen med vindu holdes rent. Hovedrengjøring av loft samt vegger og beslysningsarmatur i oppgangen, besørges rengjort så ofte det er nødvendig - mot at eventuelle utgifter fordeles mellom oppgangens beboere, eller at hovedrengjøring besørges på dugnad.
15. Plener og beplanting må skjermes så vel sommer som vinter. Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
16. Leieboerne 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.
17. Portneren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Vær oppmerksom på at hvis leieboerne tar tilbørlig hensyn til disse ordensreglene, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen borettslaget.

GOD TRIVSEL !

TRIVSELS/ORDENSREGLER FOR BORETTSLAG NORDRE AASEN KV I

Endret 07 april 2025 etter vedtak på Generalforsamlingen samme dag.

Punkt 3 endres til:

Leieboere må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesareal, vaskeri o.l.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper, dørmatter og sengetøy på verandaer, i trappoppgang eller vinduer.

Ballspill i bakgården er tillatt, men ikke i portrommene, av hensyn til fri ferdsel, støy i tilliggende leiligheter og for å unngå skade på portåpner og port.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kv. I

en del av eiendommen har fått matr. nr. 11,13,15,17 Borger Withsgate

~~Denne har fått~~ 2,4,6 Kyrre Greppsgt., 18,20,22,24 og 24b Brettevillesgate

og er 4834,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2.1924 tinglyst 27/3.1924 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. 1.450,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11. og første gang 1/5.1952

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 30. desember 1955

Som fester:
Boliglaget
Nordre Åsen kv.
Bernhard Bergersen Henry Fredriksen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til Bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikesprioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600.- på kr. 1.152.700.- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 30/12 1955.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Borettslaget Nordre Åsen Kv 1

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 28.08.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	19/3260-1	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/28073 (Oppgis ved henv.)		

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT BORGER WITHS GATE 11, GNR./BNR. 224/76 M.FL.

Vi viser til festekontrakt tinglyst 30.12.1955 mellom Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 og Oslo kommune for gnr./bnr. 224/76 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 - 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

enova

Energiattest



Adresse **Borger Withs gate 13, 0482 OSLO**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312720**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80550618**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 098 kWh**



Borger Withs gate 13, 0482 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Borger Withs gate 13, 0482 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 23: 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 varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Senterposisjon: 264136.23, 6652363.91
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 10.02.2026

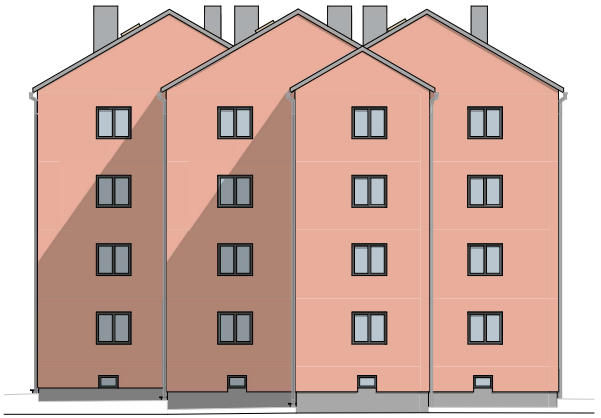
0 10 20 30 40m

Kartverket

Byggherre: Boligbygg Oslo KF Postboks 493 Sentrum 0105 Oslo	Fase: Nabovarsel				
	Prosjekt: Prosjektnr. 2605 Kyrre Grepps gate 1-5 og 7-9				
Prosjekterende: FILTER/ARKITEKTER AS Eugenies gate 8c 0168 Oslo T: +47 23 35 32 20 post@filterarkitekter.no	Gnr./Bnr./Festenr: 79/62	Filnavn: 2605 Kyrre Greppsgate	Tegnet av: LDH	Kontrollert av: KBD	Revisjon dato: 10.02.2026
	Tegning: Situasjonsplan		Tegningsnr: A10-1	Målestokk: A4: 1:1000	Revisjon nr.:



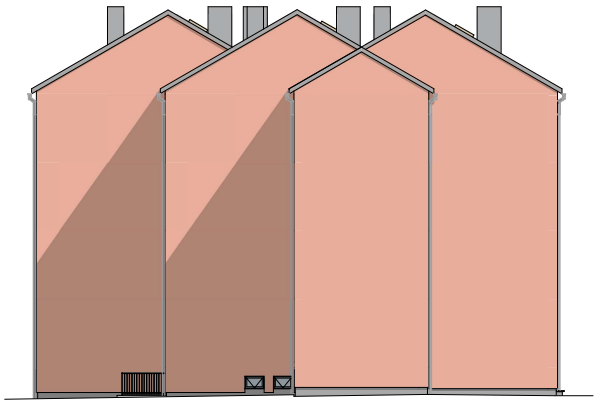
Fasade Vest Kyrre Grepps gate 1-5
1:100



Fasade Sør Kyrre Grepps gate 1-5
1:100



Fasade Øst Kyrre Grepps gate 1-5
1:100



Fasade Nord Kyrre Grepps gate 1-5
1:100

Tegningsnr: A40-1
Revisjon nr.:
Tegning: Eksist. fasader Kyrre Grepps gate 1-5

ANMERKNING:

HENVISNING:

Tegningsnr: A40-1
Revisjon nr.:
Tegning: Eksist. fasader Kyrre Grepps gate 1-5

Alle mål og nivå kontrolleres på stedet

Rev.	Dato	Id	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen
ARK: FILTER/Arkitekter
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS

Fase: Nabovarsel

Prosjekterende:
FILTER/ARKITEKTER AS
Eugenies gate 8c
0168 Oslo
T: +47 23 35 32 20
post@filterarkitekter.no

Byggherre: Boligbygg Oslo KF
Postb. 493 Sentrum, 0105 Oslo

Kontroll prosjekt: Sign. LDH | Kontroll KBO

Prosjekt: Kyrre Grepps gate 1-5 og 7-9
Kyrre Grepps gate 1-9
0481 Oslo

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Filsign: 2605 Kyrre Grepsgate

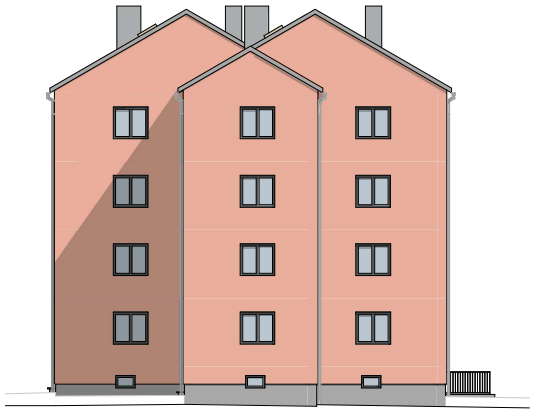
Prosjektnr.: Prosjektnr. 2605
Gnr./Bnr./Festenr.: 79/62
Opprettet dato:

Tegningsnr: A40-1
Målestokk: A1: 1:100
Tegning: Eksist. fasader Kyrre Grepps gate 1-5
Revisjon dato: 10.02.2026
Revisjon nr.:

BIM-verktøy ArchiCAD NOR Filplassering: BIM-layout: Filserver - BIM-layout Basic for Archicad 26/2605 Kyrre Grepsgate/2605 Kyrre Grepsgate



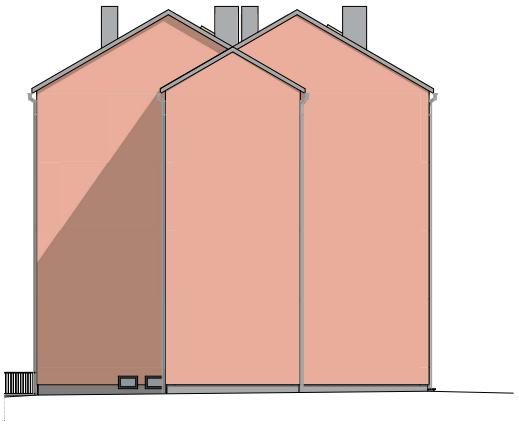
Fasade Vest Kyrre Grepps gate 7-9
1:100



Fasade Sør Kyrre Grepps gate 7-9
1:100



Fasade Øst Kyrre Grepps gate 7-9
1:100



Fasade Nord Kyrre Grepps gate 7-9
1:100

Tegningsnr: A40-2 | Revisjon nr.:
Tegning: Eksist. fasader Kyrre Grepps gate 7-9

ANMERKNING:

INNMELDING:

Tegningsnr: A40-2 | Revisjon nr.:
Tegning: Eksist. fasader Kyrre Grepps gate 7-9

Alle rettigheter tilhører FILTER/ARKITEKTER AS

Rev	Dato	Id	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:
ARK: FILTER/Arkitekter | RIE: Rådg. ing. Elektro
RIB: Rådg. ing. Bygg | RIV: Rådg. ing. VVS

Fase: Nabovarsel

Prosjekterende:
FILTER/ARKITEKTER AS
Eugenies gate 8c
0168 Oslo
T: +47 23 35 32 20
post@filterarkitekter.no

Byggherre: Kontroll prosjekt
Boligbygg Oslo KF
Postb. 493 Sentrum, 0105 Oslo
Sign.: LDH | Kontroll: KBO

Prosjekt:
Kyrre Grepps gate 1-5 og 7-9
Kyrre Grepps gate 1-9
0481 Oslo

Kontroll uførende: Sign.: | Kontroll:

Riksen
2605 Kyrre Grepsgate

Prosjektnr.: Prosjektnr. 2605 | Gnr./Bnr./Festenr.: 79/62 | Opprettet dato:

Tegningsnr: A40-2 | Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Eksist. fasader Kyrre Grepps gate 7-9 | Revisjon dato: 10.02.2026 | Revisjon nr.:

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

10.02.2026 12:57:58 AR7223760035

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Kyrre Grepps gate 1,3,5,7,9, 0481 Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
79	62	0	0

Eier: Boligbygg Oslo Kf

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Utskifting av alle vinduer, mindre reparasjoner av puss og skifte av taktekking.

10.02.2026 12:57:58 AR7223760035

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	FILTER ARKITEKTER AS
E-post:	post@filterarkitekter.no
Telefon:	23353220

10.02.2026 12:57:58 AR7223760035

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	FILTER ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	881196042
E-post:	post@filterarkitekter.no
Postadresse:	Eugeniesgate 8c, 0168 Oslo

Nabovarselet er signert av

KNUT BRANDSBERG-DAHL på vegne av FILTER ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

10.02.2026 12:57:58 AR7223760035

Filvedlegg:

D-1 Situasjonsplan.pdf
E-1 Eksist Fasader Kyrre Grepps gate 1-5.pdf
E-2 Eksist fasader Kyrre Grepps gate 7-9.pdf

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.07.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536318
Deres ref: 41759/ ANNKG

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 78.

Vi viser til bestilling av 07.07.2026 for eiendom gnr. 224, bnr. 78.

GNR. 224 BNR. 78

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1924.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

395 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

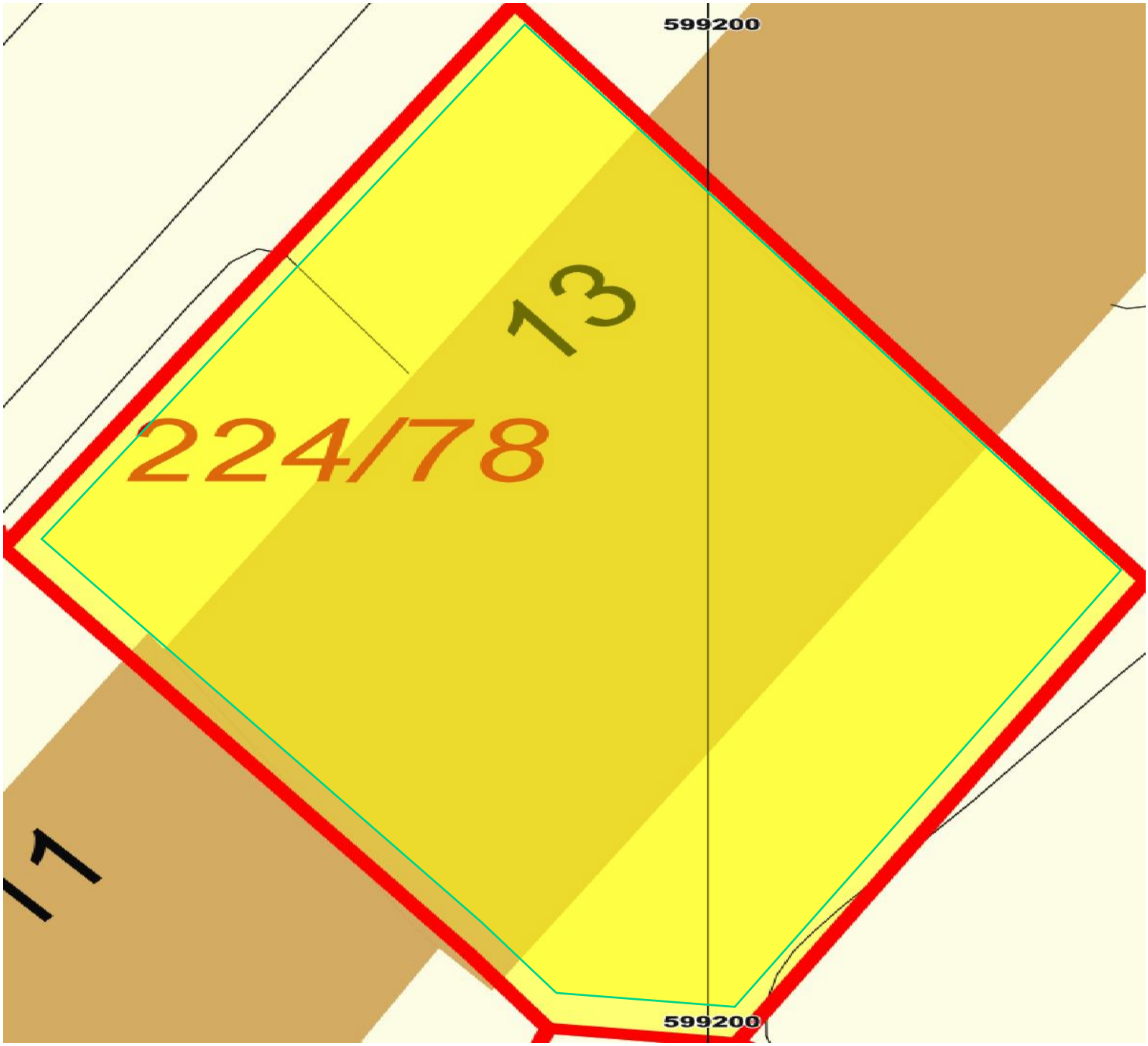
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


599200
6646200
599400
6645600
6645800
STORO
GJØVIKBANEN
Ring3
GREFSEN
Storovelen
Hans Nielsen Hauges gate
Nordpolen skole
Torshov kirke
Torshovdalen
Sandaker
Lille O
Ella Hvals plass
Knut Nystedts plass
Lammers' gate
Asengata
Rosenkrantz gate
Rosenkrantz' alle
Kyrre Greps gate
Erling Skjalgssons alle
Nordre gravlund
Hageland
Ragna Ringdals dagsenter
Asen
Plan- og bygningsetaten

Anmeldes
13 Tegninger

575
1923

1

Ferdig attestert 12/2-1923

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 20 Hauk Haugens Gate

Indlevert 29 mai 1923

Attesteret 13/1923.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 36 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 31/5 23

5/6 23

J. Pettersen

916/23.

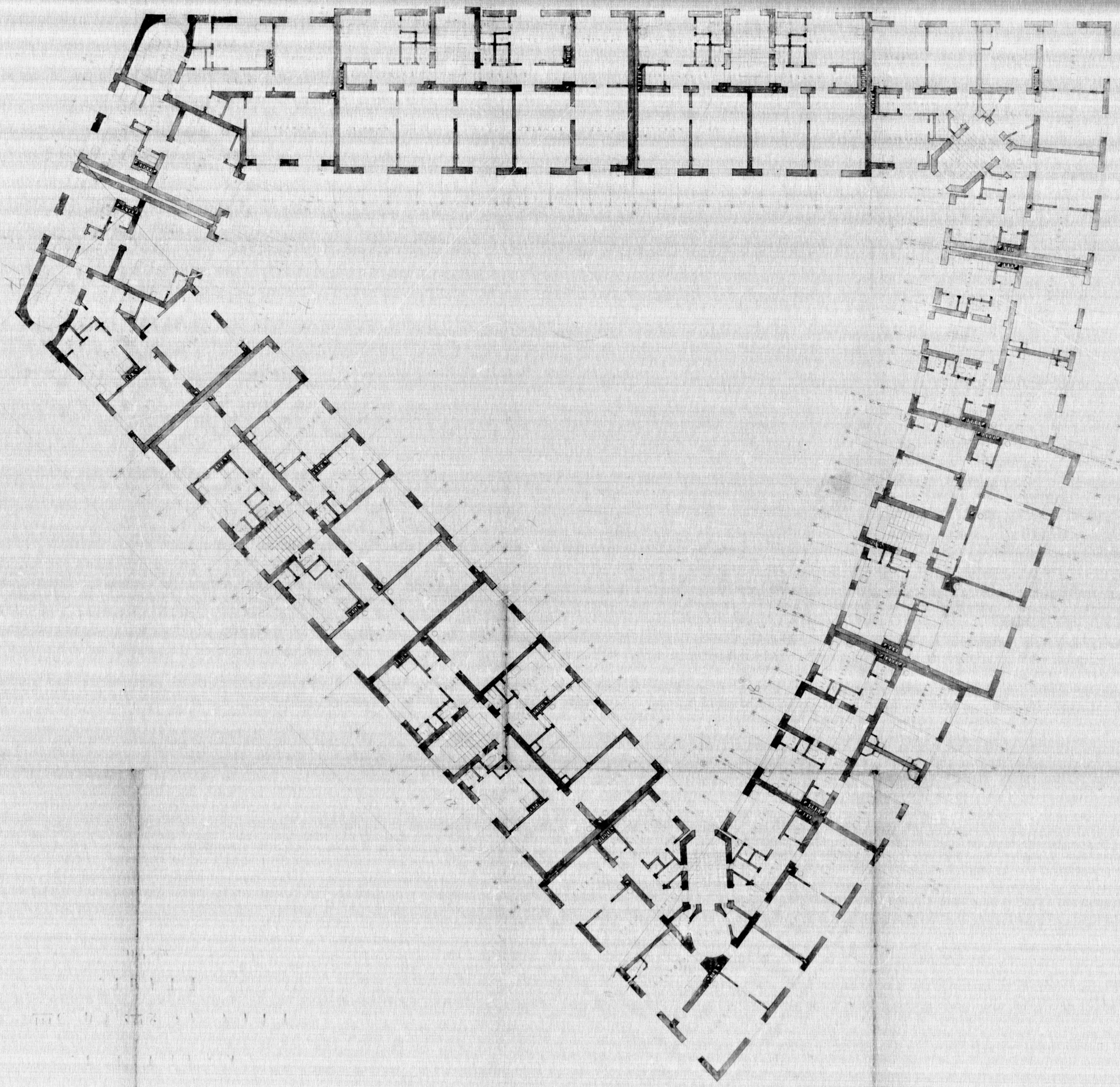
Hindsfortaken for Jordene
er forsat, Situationsplan
mangler

2771/1923.

23/6 23

Hildebrandt

J. Jacobsen



Plan- og bygningsetaten

Oslo

B CONSULT AS
Lilleakerveien 25
0283 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2024
	202455766 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	BORGER WITHS GATE 13	Eiendom:	224/78/0/0
Tiltakshaver:	Alexander Øye	Søker:	B CONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Borger Withs gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i bærevegg, mottatt 27.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202455766			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planutsnitt ny situasjon 240523		24.05.2023	4/2

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Alexander Øye, Borger Withs gate 13, 0482 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 Oslo

Dato: 06.06.2018

Deres ref.: Ketil Ellefsen | Vår ref.: 201312098-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Åsne Kvalnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 13	Eiendom:	224/78/0/0
Tiltakshaver:	Nordre Åsen Kvartal 1	Adresse:	Borger Withsgate 11, 0482 OSLO
Søker:	Romerike Svakstrøm AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borger Withs gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 24.05.2018.

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

Klagefristen er tre uker

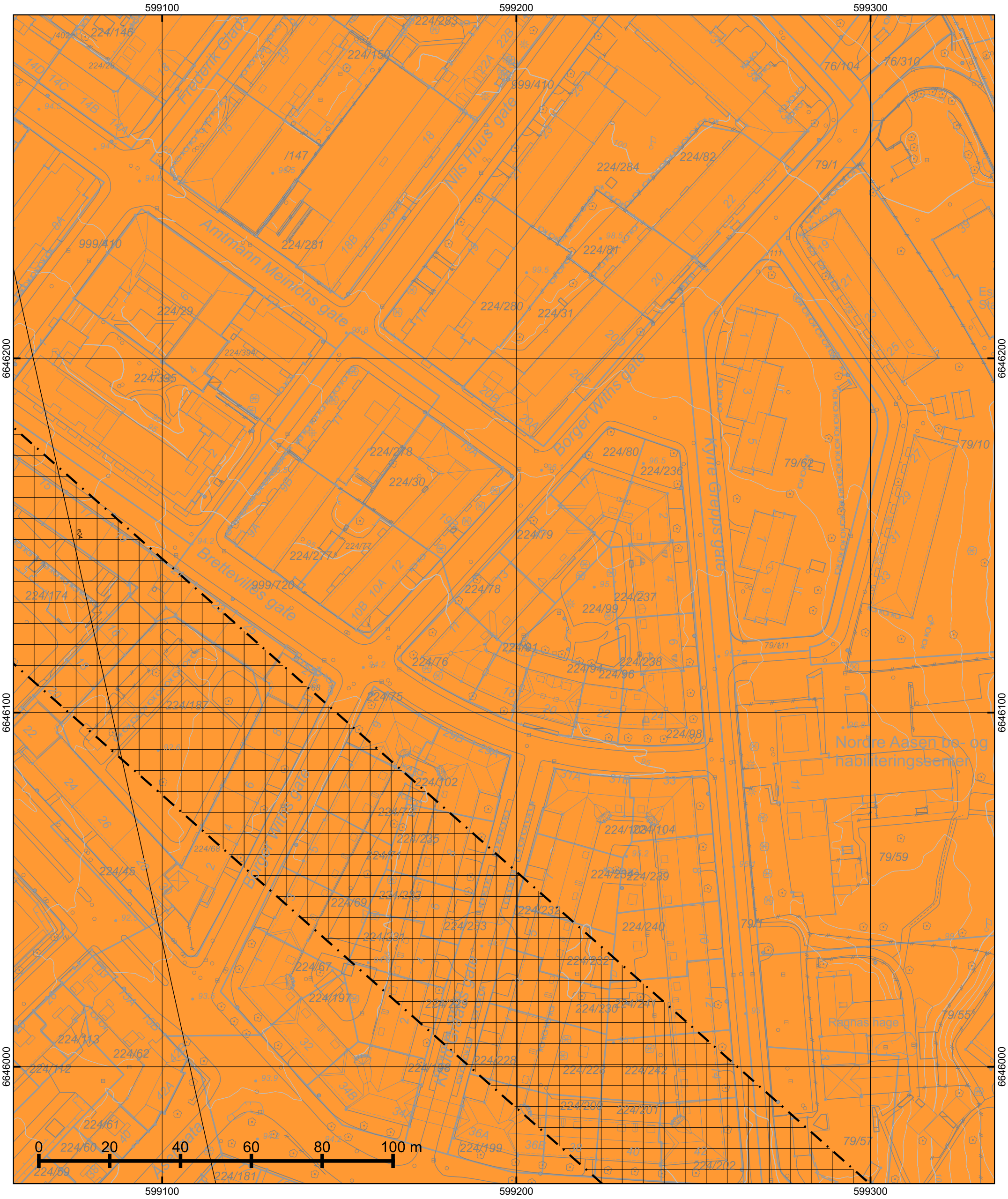
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.06.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Nordre Åsen Kvartal 1, Borger Withsgate 11, 0482 OSLO, naakv1@gmail.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160310/ 86536318

Adresse: Borger Withs gate 13

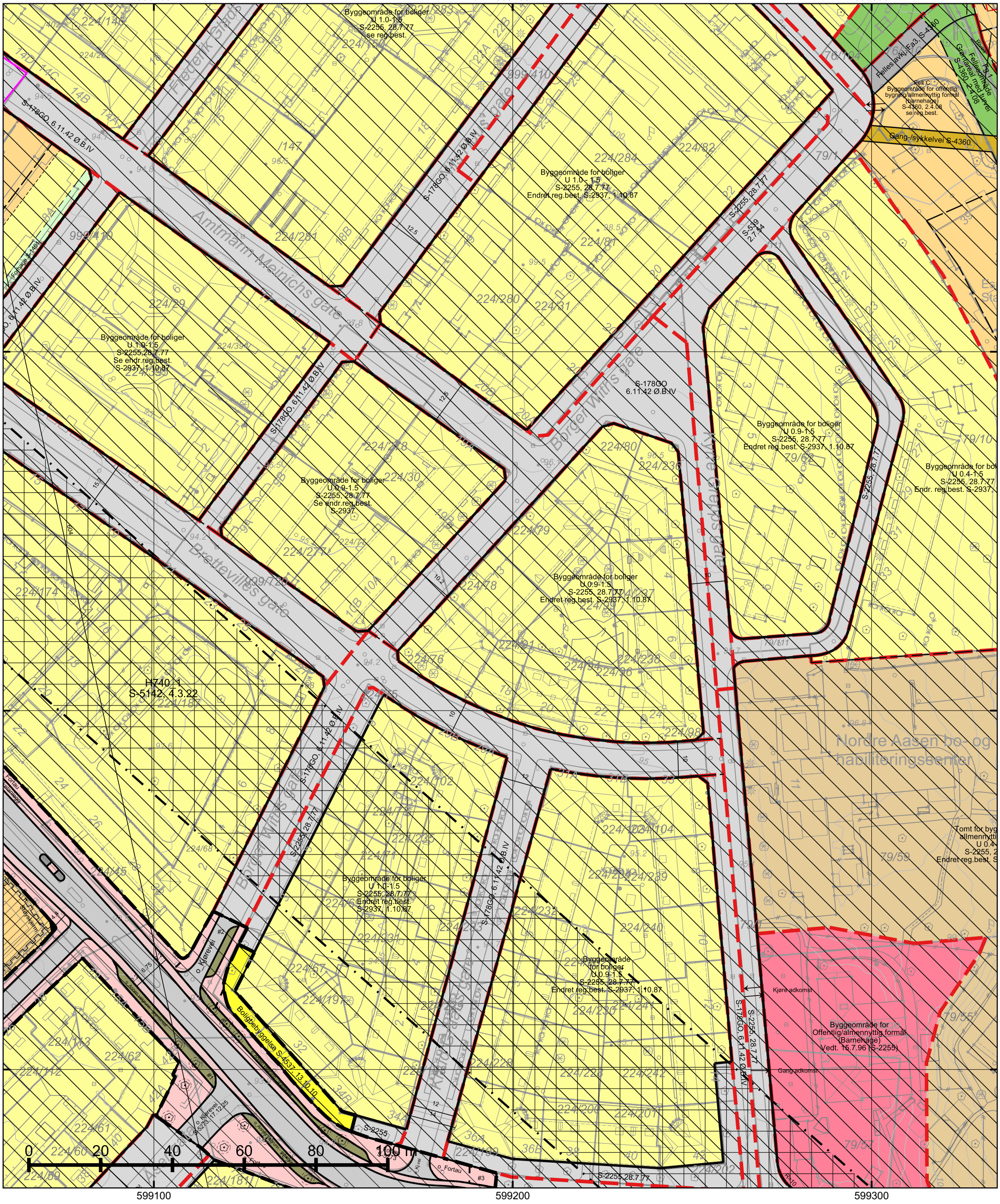
Gnr/Bnr: 224/78

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160310/ 86536318

Adresse: Borger Withs gate 13

Gnr/Bnr: 224/78

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

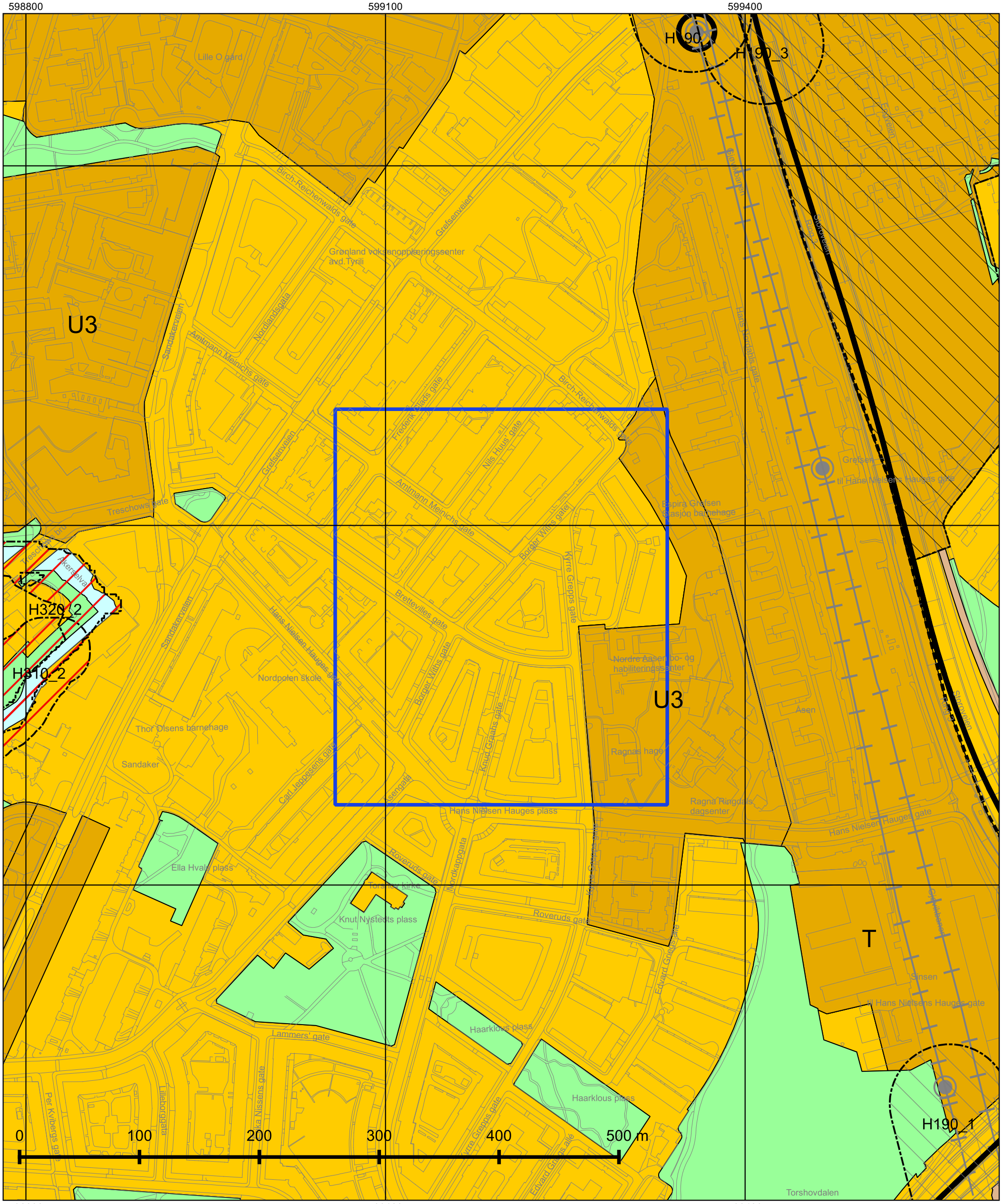
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160310/86536318
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Borger Withs gate 13

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Nordpolen skole Linje 30, 58	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	4 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	1 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

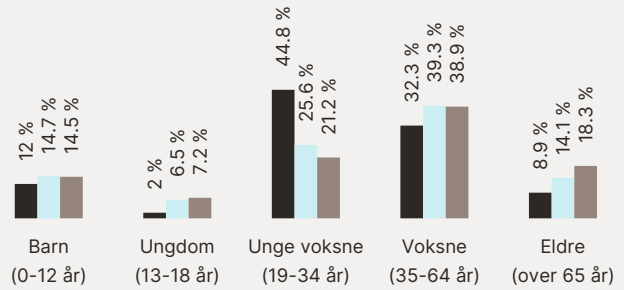
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-... 149 barn	3 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Torshov	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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

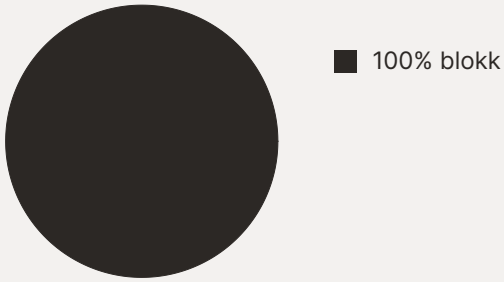
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	8 min 0.6 km
Muselunden Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

Boligmasse



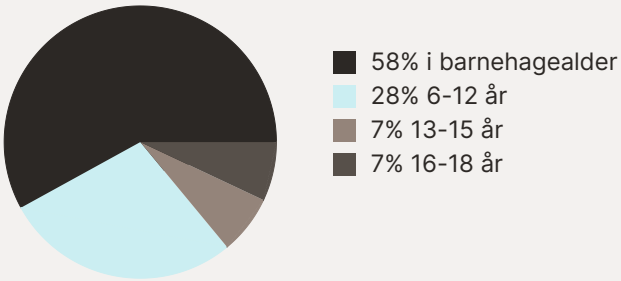
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

Sitat fra en lokalkjent

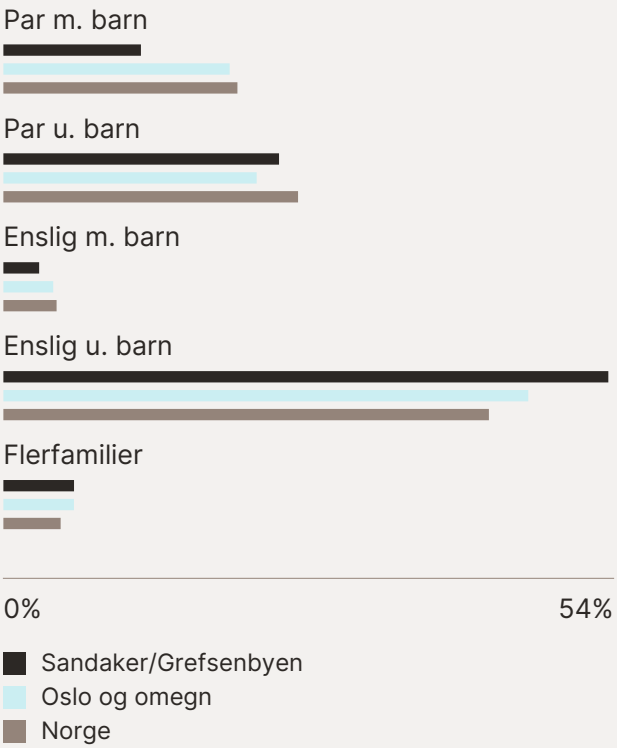
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Sandaker	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



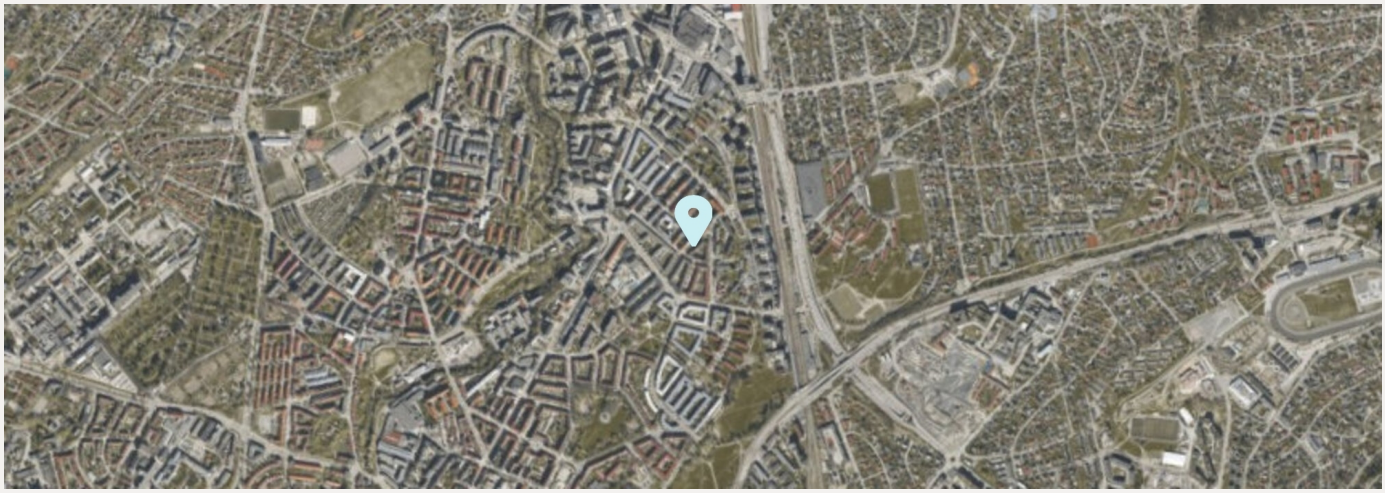
Familiesammensetning

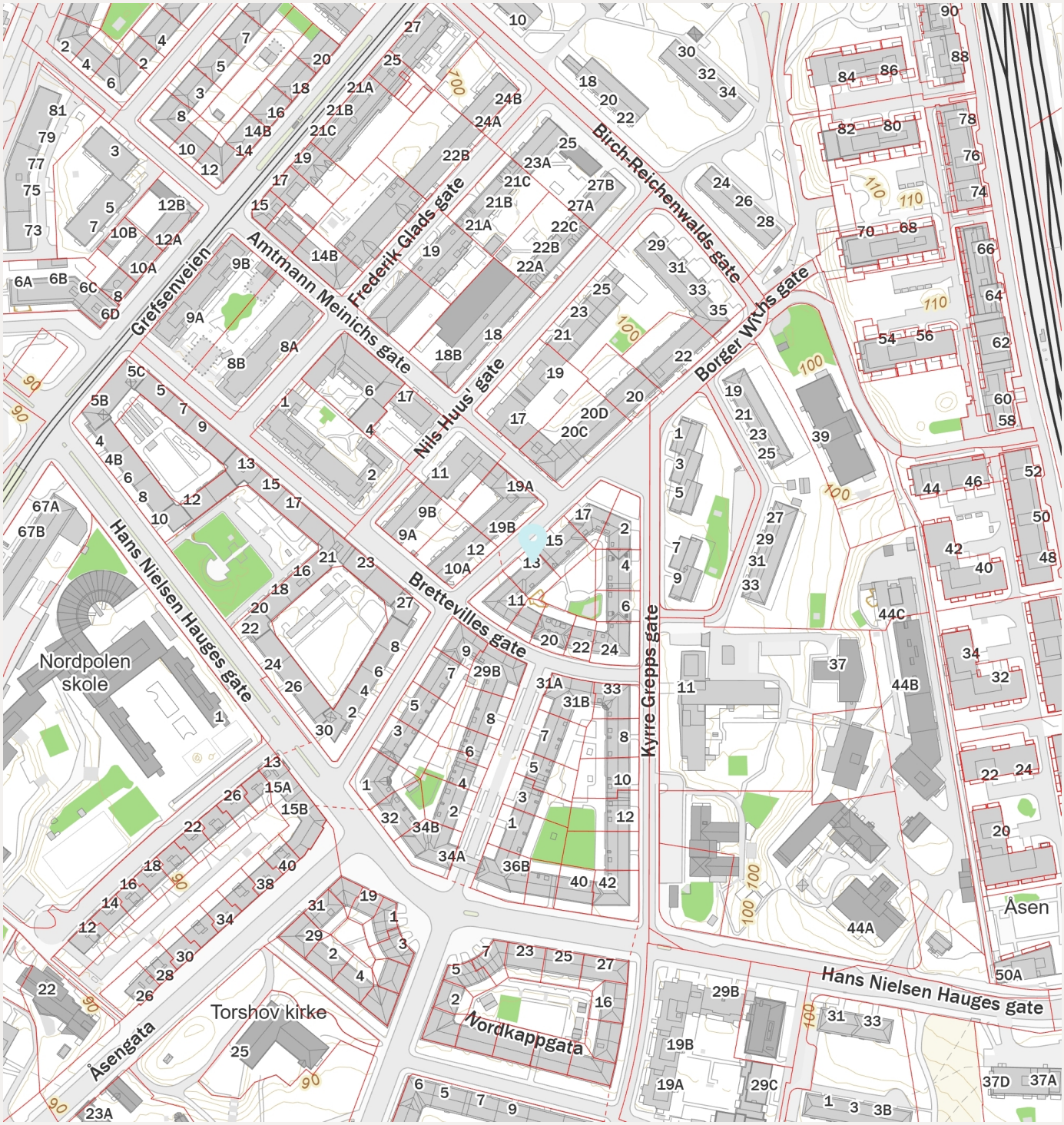


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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