

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Roveruds gate 2
0481 OSLO
Gnr./Bnr.: 224/324
Oslo kommune

Rapportdato: 15.06.2026
Befaringsdato: 12.06.2026
Referansenummer: 15083463

Areal

Leilighet
Bruksareal: 52 m² (BRA-i: 38 m²)

Totalt bruksareal: 52 m² (BRA-i: 38 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Lasse Dahl
41677951

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	12.06.2026
Referansenummer	15083463
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0193
Hjemmelshaver/selger	Martine Bjørke
Bygningssakkyndig inspektør	Lasse Dahl
Tilstede på befaringen	Lasse Dahl og Martine Bjørke.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C.
Rapportdato	15.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Roveruds gate 2
Postnummer/sted	0481 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	224/324
Andelsnr.	50
Borettslag / Sameie	Borettslaget Søndre Åsen Kv 2
Tomt	Eiet tomt: 291 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1929		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende på Sagene, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, støpte veier og trapper, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1929. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Halvvalmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med sikkerhetslås og dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler på baderommet.

Boligen inneholder
2. etasje: entré, baderom, soverom og åpen stue-kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Ventilator	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, 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)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	38			38	
	Entré, baderom, soverom og stue-kjøkkenløsning.				
Lofstetasje		3		3	
		Loftsbod			
Kjelleretasje		11		11	
		Kjellerbod.			
SUM	38	14		52	
	Total bruksareal: 52 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden på tilfeldige sted i leiligheten er målt til:
Éntre: 2,82 m
Baderom: 2, m
Stue og kjøkken: 2,82
Soverom: 2,82 m

Boligen disponerer en innvendig bod i kjelleren på 11 m² og en innvendig bod på loftet 3 m²

Himlingen og veggflater i garderobeskapet på soveromet i boligen er under renovering på befaringstidspunktet. Klassifisering av disse arealene er i denne rapporten basert på skjønnsvurderinger vedrørende fremtidig bruk.

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 11.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 1928. De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
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	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende byttet lampe og dimmer bryter, datert 14.11.2023. Fremlagt faktura vedrørende ny lampe over speilet på badet, datert 05.08.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 14.11.2023. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 04.01.2016. 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

Baderom oppgradert i 2014 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flate i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Lufthull for overstrømning i dørbladet. Varmtvannsbereder plassert i garderobenpå soverommet.

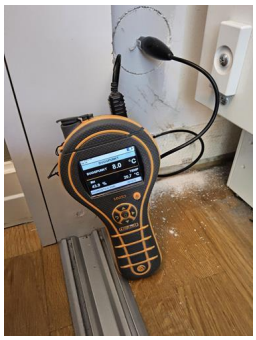
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater vegger	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er også registrert en mindre avskalling i på glasurengulvfliser av det ene hjørnet av en flis i dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk karakter, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 43,9 prosent, ved20,7 celsius med duggpunkt på 8,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	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. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TG 3	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for å etablere nytt sluk som er lavere og gir en godkjent avrenningsmulighet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra 2015. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk og benkeskapsbelysning. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre gulv og gulvbelegg foran stekeovn og kjøleskap. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Observasjonene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
	Ventilator	Ventilatoren er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt, da dette kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om eventuelle tiltak må iverksettes.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 116L (fra 2007) plassert i garderobe skap på soveromet.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på badet kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 2	2. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. På soveromet er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

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

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Vinduer og ytterdører

Boligen har profilert entrédør med sikkerhetslås, dørkikkert og en brannklasse B30. Vinduer med to lagsglass, karmer/ramme av tre (fra 2016).

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):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

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:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

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.

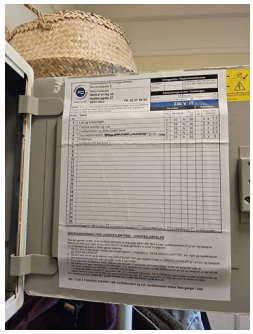
Avklaring av behov for videre kontroll

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:

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk 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, røykvarsler er koblet til felles varslingsanlegg.

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.

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: 41677951

Egenerklæring

Roveruds gate 2, 0481 OSLO

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Roveruds gate 2	Roveruds gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2015

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.

Eier har bodd i leiligheten siden 2015, altså 11 år. Forrige eier bodde her fra 1982-2015.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1598041

Informasjon om selger

Selger

Bjørke, Martine

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**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Pusset opp i regi av forrige eier.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggertjenesten AS, Jørgen Sletholen 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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra varmtvannsberederen i etasjen over. Vannet i etasjen over hadde vært avstengt, når det ble skrudd på igjen ble det oppdaget lekkasje i taket under to dager etter. Lekkasjen fra bereder ble stoppet umiddelbart.

Skadeomfang: Fuktskader i himling på soverom, ca 1kvm. Fuktskader i nedsenker himling i plassbygd garderobeskap, ca 1 kvm.

Borettslaget og forsikring har opprettet sak og nåværende eier vil utbedre skaden med penger mottatt av forsikring innen overtakelse

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Isolering av fasade og utskifting av alle vinduer i gården.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Thorendal og FORME prosjekt

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte av yttertak, skifte av alle takvinduer og rehabilitering av piper (murer). Nye varmekabler i takrenner og nedløp.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SH Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

El-tilsyn mai 2017. Registrerte avvik:
1. Bad: varmekabler mangler 30mA jordfeilbryter.
2. Soverom: Stikkontakt ved dør mangler jordforbindelse.
3. Soverom: Mangler tilgang til stikkontakt for varmtvannsbereder.

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rettet opp registrerte avvik fra El-tilsyn.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Omega Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøkkenet ble flyttet til stue. Flyttet det elektriske anlegget for kjøkken til stue. Monterte opp komfyrvakt.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Omega Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2016

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert opp stikkontakt på soverom.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Omega Installasjon AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet lampe og dimmebryter i gang

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Omega Installasjon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2025

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert og koblet ny lampe over speil på bad

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøkkenet ble flyttet til stue. Demontering og montering på nytt av vaskemaskin, bereder, oppvaskmaskin og kjøkkenkran. Monterte på nytt berederen og vaskemaskin på soverommet som hadde montert AQUA stoppekran. Lagt nytt vann- og avløpsrør til kjøkkenstua. Montert nytt dobbelt AQUA stoppkran.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malak Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2016

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kjøkkenkran

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malak 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

Noen sprekker i tak i stue og soverom. Normalt for eldre gård.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68231342

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Martine Bjørke	**2026-06-11**

Identification

Martine Bjørke

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

Ordensregler

Kap. 1. Bruk av anlegget

1.1. Enhver har plikt til å bruke gårdens installasjoner og utstyr med forsiktighet slik at skade og unødig slitasje unngås. Ved uvøren bruk kan erstatningskrav bli gjort gjeldende.

1.2. Alle skal vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av fellesanlegg og fellesarealer slik at krangel og trette ikke oppstår. Det skal være ryddet når man forlater det stedet man har brukt.

1.3. Oppdages mangler eller feil, må det straks meldes fra til portner eller styreformann. Portners navn og telefon skal være kunngjort for alle. Portneren har også plikt til å påtale misbruk og overtredelse av reglene.

1.4. Vaskeriene kan benyttes mandag–fredag i tiden kl. 08–22 og lørdag i tiden kl. 08–18. Lokalene skal være ryddet og tømt og maskinene rengjort høyst ½ time senere. Ved gjentatte brudd på reglene kan en bruker nektes adgang til vaskeriene.

1.5. Tøy kan henges til tørk på tørkeloft og tørkeplass, ikke andre steder. Tøy må ikke henge ute på søn-, helge- og høytidsdager. Banking, risting og lufting av tepper og tøy skal bare gjøres på tørkeplassen og bare når det ikke henger tøy til tørk.

1.6. Leiligheter og boder skal være skiltet med korrekt navn. Utover ordinære navneskilt o.l. skal privat utstyr ikke monteres utenfor leilighetene. Private ting må ikke hensettes på fellesarealer ute eller inne. Slike ting kan fjernes for eierens regning.

1.7. Sykling samt ballspill og annen lek må ikke sjenere beboere. Barns foresatte svarer for skader som oppstår ved slike anledninger.

1.8. Biler og motorsykler må ikke parkeres på gårdsplass eller fortau. Kun kort stans for av- og pålessing er tillatt når det ikke hindrer ferdselen. Sykler, kjelker o.l. må ikke settes i oppgangene, men på anvist plass i kjeller og på gårdsplass.

Kap. 2. Gjensidig hensyn

2.1. Mellom kl. 22 og 08 skal det være ro både ute og inne. Rop, skriking og smelling skal unngås, og lydanlegg, høyttalere og maskiner må brukes med stor forsiktighet.

2.2. Også ellers skal unødig støy unngås. Man bør varsle de nærmeste naboene før nødvendig støyende virksomhet settes i gang.

2.3. Musikkundervisning, maskinhåndverk og annen virksomhet som kan gi vedvarende sjenanse kan ikke utøves.

2.4. Det skal luftes gjennom vinduer, ikke gjennom entrédør. Lofts- og kjellervinduer skal holdes lukket. Inngangsdører skal holdes låst. Den enkelte beboer har ansvar for at uvedkommende ikke slippes inn i oppgangene.

2.5. Husdyr kan bare holdes etter skriftlig tillatelse fra styret. Før tillatelse gis, må det fremlegges attest for at de nærmeste naboene ikke motsetter seg dyreholdet. Styret kan trekke tillatelsen tilbake hvis det oppstår misnøye med dyreholdet. Å holde husdyr i hemmelighet eller i strid med styrets beslutning anses som grovt brudd på ordensreglene.

2.6. Beboerne må selv passe på at ingen ting som innføres i gården inneholder utøy eller skadedyr. Oppstår det skader eller plager som følge av dette, blir vedkommende beboer holdt ansvarlig.

Kap. 3. Renhold

3.1. Beboerne er selv ansvarlige for renhold av fellesanlegg. Trappeoppgangen rengjøres minst en gang i uken. Beboerne i hver etasje skal etter tur vaske trapp og veggfelt fra egen avsats og ned til etasjen under (inkl. kjellertrapp); beboerne i øverste etasje må også vaske loftstrappen minst en gang i måneden. Styret kan iverksette ytterligere rengjøring, evt. ved dugnad.

3.2. Det tilligger portneren å spyle gårdsplassen når det er nødvendig. For øvrig skal alle beboere bidra til nødvendig rydding og til at urenslighet og forsøpling unngås.

3.3. Søppelkassene må ikke overfylles. Alt husholdningsavfall og annet fuktig avfall må være godt pakket inn. Kartonger må slås ordentlig sammen. Møbler og inventar må ikke kastes i søppelkassene, men besørges bortkjørt av den enkelte beboer.

Kap. 4. Dugnad

4.1. Styret kan iverksette dugnadsarbeid etter minst to ukers varsel. Beboere som ikke deltar i dugnaden, betaler en særskilt fastsatt avgift som kreves inn etter hver dugnad. Styret kan frita beboere for avgift når de ikke kan delta av helsemessige årsaker.

Kap. 5. Fremleie

5.1. Borettshaverne har plikt til å bo i gården. Ved lengre fravær bør de nærmeste naboene varsles; ved fravær ut over en måned skal også styret varsles.

5.2 Borettshaver kan søke styret om tillatelse til fremleie. Dette kan innvilges for høyst tre år, hvorpå vedkommende må flytte tilbake. Etter dette kan forlengelse gis i maksimalt inntil ytterligere ett år i spesielle tilfeller.

5.3. Styret skal godkjenne den enkelte fremleietaker og skal ha kopi av fremleieavtalen. Som leietaker godtas bare person som skal bo i leiligheten. Leietakeren trer inn i boforholdet med de samme ordensplikter som øvrige beboere; dessuten plikter leietakeren å formidle meddelelser fra styret til borettshaveren.

5.4. Styret kan foreta utkastelse etter husleieloven av fremleietaker som grovt eller vedvarende har brutt ordensreglene.

5.5. Dersom borettshaveren skylder husleie for minst 3 måneder i en fremleieperiode, kan styret kreve at fremleietakeren betaler den ordinære husleie direkte til borettslaget. Evt. tvister mellom borettshaver og fremleietaker er borettslaget uvedkommende.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL II

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 71 boliger med andeler pålydende *NOK* 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnes som rom. Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Reglene om at hver andelseier bare kan eie andeler knyttet til en bolig gjelder ikke for nødvendig tid til avhendig ved skifte av bolig eller ved godkjent sammenslåing av boliger i samme eiendom. Ved sammenslåing utstedes nytt andelsbevis for den sammenslåtte bolig.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Søndre Åsen kv. II

~~en del av~~ eiendommen e Hans Haugesgt. 17/19, Hans Hauges plass 1,3, Nordkappgt. 1,3, Roverudgt. 2, 2B og 4, Åsengt. 29 og 31.

Denne har fått .....

og er 2571.95 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... 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. 772,- 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 6. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. II

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 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.000,- og kr. 591.900,- begge til Dem Norske Creditbank.

O s l o, den 6. september 1954
Boligrådmannen.

Johansen & Nielsen, Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 v/OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2021
	21/40170	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 19. mai 2020 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 224/54 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 72 548, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 91 734.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 3198, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Generalforsamlingen 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 20.05.2026, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole. Auditoriet i 2 etg.

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _

Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Onsdag 20.05.2026, kl 18:00
Nordpolen skole. Auditoriet i 2 etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 216 000.-

4. Forslag til saker som skal behandles på generalforsamlingen

4.1 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Styret har gjennom de senere årene mottatt flere henvendelser om bygningsmessige endringer og utbygging knyttet til andelene i borettslaget. Erfaringene viser behov for tydeligere og mer helhetlige retningslinjer for å sikre:

- lik behandling av andelseiere,
- forsvarlig byggteknisk utførelse,
- hensyn til byggets arkitektoniske uttrykk,
- tydelig ansvarsfordeling for kostnader og vedlikehold,
- samt korrekt behandling av søknader og offentlig godkjenning.

Styret mener derfor at borettslaget bør vedta oppdaterte retningslinjer for utbygging som skal gjelde for alle fremtidige tiltak.

Formål med retningslinjene

Retningslinjene skal:

- gi andelseierne forutsigbare krav ved søknad om utbygging,
- sikre at tiltak utføres på en teknisk og estetisk forsvarlig måte,
- redusere risiko for konflikter og ulik praksis,
- beskytte borettslagets bygningsmasse og fellesarealer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar de fremlagte retningslinjene for utbygging i borettslaget.

Retningslinjene trer i kraft fra 20. mai 2026

Styret gis fullmakt til å administrere, tolke og følge opp retningslinjene ved behandling av fremtidige søknader om utbygging og bygningsmessige endringer.

Styrets innstilling: Styret vurderer at tydelige retningslinjer vil bidra til mer effektiv og forutsigbar behandling av søknader, samtidig som borettslagets interesser og bygningsmessige kvalitet ivaretas.

Retningslinjene vil også redusere risikoen for ulik praksis og tvister mellom andelseiere og borettslaget.

4.2 Forslag fra styret om etablering av felles sykkelparkering innendørs

Styret ønsker å tilrettelegge for felles sykkelparkering innendørs. Det er ledig fellesareal tilgjengelig i Åsengata 29. Imidlertid er tilgjengeligheten ikke optimal pga. mange trapper. Styret foreslår derfor å flytte nåværende hagebod fra Hans Nielsen Hauges gate 17 til Åsengata 29, og gjøre om hagebod i HNH gate 17 til felles sykkelparkering.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å flytte hageboden fra Hans Nielsen Hauges gate 17 til Åsengata 29, og at hageboden i HNH gate 17 omgjøres til felles sykkelparkering.

5. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg **- på valg**
Styremedlem, Brian Wennberg **- på valg (har flyttet fra borettslaget)**
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen **- på valg**
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes **- på valg**
Varamedlem, Geir Arne Brevik - **på valg**

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Torun Katrine Larsen og Vegard Schønberg. I tillegg har Brian Wennberg flyttet fra borettslaget

Forslag til vedtak: Valgkomitéen fremlegger sitt forslag til kandidater på generalforsamlingen.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Aslaug Mariolyn Van Nes og Geir Arne Brevik.

Valgkomitéen fremlegger sitt forslag til kandidater på

Forslag til vedtak: generalforsamlingen.

5.3 Valg av valgkomité

Aksel Lindstad og Audun Vik har fullført sin periode.

Forslag til vedtak: Valgkomitéen fremlegger sitt forslag til kandidater på generalforsamlingen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2026

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Brian Wennberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes
Varamedlem, Geir Arne Brevik

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Vegard Schønberg
Styremedlem, Brian Wennberg
Styremedlem, Ekaterini Oscarsen
Styremedlem, Torun Katrine Larsen
Varamedlem, Aslaug Mariolyn Van Nes
Varamedlem, Geir Arne Brevik

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på e-post: borettslagetsakv2@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 Søndre Åsen Kv II

Borettslaget Søndre Åsen Kv II er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952880853. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 69 boligenheter og ingen andre enheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:

- Hans Nielsens Hauges gate: 17 og 19
- Hans Nielsens Hauges plass: 1 og 3
- Nordkappgata: 1 og 3
- Roveruds gate: 2 og 4
- Åsengata: 29 og 31

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Søndre Åsen Kv II 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 generalforsamling sendes per e-post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement TV pakke kan bestille dette via linken:

https://www.telia.no/minside/login/login

Nøkler, skilt

Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider:
https://www.sondreaasenkv2.com/. Beboerne ordner selv med nøkler til egen leilighet samt nye skilt til postkasse.

Nøkler bestilles fra forretningsfører OBF. Bestillingen må merkers med navn andelseier, gateadresse og nøkkel stempel. Følgende e-postadresse kan benyttes: firmapost@obf.no med kopi til borettslagets styremail.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kv II er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1598041.

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 11 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- Etter årskontroll brannvarsling har styret utbedret avvik ifølge rapport
- Det er skiftet soilrør xx andeler

2022:

- Det er gjennomført skifte av yttertak, herunder skifte av alle takvinduer og rehabilitering av piper (murer). Nye varmekabler i takrenner og nedløp. Arbeidene er utført som totalentreprise av firma SH Bygg.

2021:

- Tre andelseiere har meldt inn lekkasjer via yttertak. Styret har fulgt opp dette med reparasjon som omfatter fjerning av gammel tekking og ny tekking med takpapp.

2020

- Rens av avløpsrør
- Skifte av vertikale rør vann og avløp.

2019

- Skifte av vertikale rør vann og avløp. Utført av Rørleggersentralen AS. Styret har i samarbeid med Rørleggersentralen etablert egen oversikt over utførte tiltak

2016

- Ferdigstilling av fasadeprosjektet v/Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt.
- Søkt om nedgravd søppelsystem fra Plan- og Bygningsetaten og EBY.
- Indre gård har fått ny gressplen, det er lagt fliser mellom plen og sandkasse, og det er lagt brostein over der det ble gravet opp pga lekk avløp. Indre gård har fått et betydelig løft.
- Her er søkt om ENOVA tilskudd på kr 350 000 i forbindelse med fasadeprosjektet (etterisolering).
  Borettslaget har fått egne nettsider: http://www.sondreaasen2.com/

2015

- Igangsetting av fasadeprosjekt med isolering av fasaden og utskifting av alle vinduene i gården.
- Sikringslister på alle oppgangsdører
- Etablering av 5 stk radonavsug i kjeller
- Igangsatt nytt callinganlegg på hovedportene mot gate.
- Gravd opp og byttet defekt avløp i bakgården.

2014

- El-anlegg, skifte av hovedskap, sikringer og kabler, samt termografering
- Installasjon av nye lamper i alle fellesarealer
- Vedlikeholdsspyling av alle rør
- Tømming av sluk i bakgård

2013

- Vedlikehold av tak, montering og utbedring av snø- og isfangere
- Brannsikring, installasjon av nytt brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer

2012

- Vedlikehold av oppganger, gulv, vegger og tak
- Installasjon av nytt callinganlegg
- Brannsikring

2011

- Vedlikehold av piper
- Vedlikehold av dører

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden avholdt 6 ordinære styremøter, mange ekstraordinære og behandlet over 50 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne. Styret har jevnlig kontakt gjennom møter eller på annen måte, og de respektive styremedlemmene følger opp bestemte arbeidsoppgaver.

Henvendelser til styret
Alle styrehenvendelser skal meldes skriftlig via: borettslagetsakv2@gmail.com, enklere saker kan meldes via Naborom. Behandlingstiden vil variere, avhengig av om saken må styrebehandles eller ei.

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

Utbyggingssaker
Mye av styrets arbeid er relatert til utbyggingssaker. De fleste loft/kjeller er allerede bygd ut med en leilighet. Fortetningen medfører mer arbeidskrevende prosesser. Styret fremmer sak om endring av retningslinjer for utbygging for behandling av generalforsamlingen. Styret mener det vil bli mere hensiktsmessig at utbygger påtar seg en mer aktiv rolle ift. innledende runde i egen oppgang, før styret involveres. Dagens praksis medfører at styret blir en flaskehals ift. fremdriften.

Vedlikehold av oppgangsdører
Styret gjennomførte en kartlegging av dørene sammen med vaktmesteren. De fleste er i «god» stand, det var 3 oppgangsdører som trengte en oppgradering. Alle dører ble justert. Det er ikke behov for å kjøpe inn noen nye dører. For å unngå ytterligere slitasje på dørene har vi bestilt inn hasper. Alle gummilister ble byttet ut. Det ble gjennomført pussing og maling av alle dørene på dugnaden, med god effekt.

Dreneringskum
Kummen ved Hans Nielsen Hauges plass 1-3 ble utbedret av vaktmesteren og brostein lagt på nytt.

Lås og dørpumper
Det utføres jevnlig service/utskifting av låser i brl.

1-års befaring av tak
Befaringen ble gjennomført 11. juni 2025 med OPAK og SH Bygg. Avvik (4 stk) vil bli utbedret ila våren 2026.

Hjertestarter
Hjertestarter er kjøpt inn og montert i vaskeriet.

Sykkelbod
Styret planlegger etablering av sykkelbod i hageboden i HNH gate 17. Det vil bli fremmet egen sak for behandling på generalforsamlingen.

HMS
HMS-ansvarlig har utarbeidet skriftlige internkontrollrutiner som også er gjort tilgjengelige på naborom.no og styreportalen, herunder risikovurdering med tilhørende risikokartlegging, plan for evakuering ved brann, sjekkliste for nye beboere og innholdsfortegnelse med oversikt over relevant regelverk. Samtlige brannslokkingsapparater er kontrollert.

Dugnader
Det ble gjennomført dugnad våren og høsten 2025 med god oppslutning. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta etter evne, lyst og mulighet. På dugnadene har man blant annet: Beskåret trær, busker, lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes. Fremmede arter med høy risiko for det biologiske mangfoldet, slik som junisøtmispel, praktmarikåpe og fagerfredløs, fjernet. Det gjenstår å fjerne resten av hekken før nyplanting kan foretas. Fellesarealer på loft og i kjellere ble ryddet og søppel kastet. Utemøbler/griller ble satt ut/inn. Ytterdører og utemøbler ble pusset og malt.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 296 523	5 010 110	5 219 973	5 439 320
Sum		**5 296 523**	**5 010 110**	**5 219 973**	**5 439 320**
Andre inntekter	2	-51 600	587 048	0	0
Sum andre inntekter		**-51 600**	**587 048**	**0**	**0**
Sum		**5 244 923**	**5 597 158**	**5 219 973**	**5 439 320**
Forretningsførsel og revisjon	3	228 225	218 965	219 500	238 000
Lønn og honorar	4	248 545	277 318	246 456	246 456
Vedlikehold	5	218 636	252 670	300 000	310 000
Eksterne tjenester	6	377 973	288 854	255 000	328 000
Kabel-tv og bredbånd		210 003	197 166	200 000	210 000
Forsikring		505 760	390 996	506 000	569 000
Kommunale avgifter		848 057	776 664	873 500	980 000
Festeavgifter		91 734	91 734	91 734	91 734
Brensel og strøm		198 275	215 004	200 000	140 000
Andre driftsutgifter	7	119 529	53 962	50 000	112 200
Sum		**3 046 736**	**2 763 333**	**2 942 190**	**3 225 390**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 198 187**	**2 833 824**	**2 277 783**	**2 213 930**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 198 187**	**2 833 824**	**2 277 783**	**2 213 930**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	132 468	117 934	0	0
Renteinntekter	8	56 528	51 090	0	0
Rentekostnad	9	1 876 038	1 977 121	1 903 560	1 798 698
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 687 042**	**-1 808 097**	**-1 903 560**	**-1 798 698**
Årsresultat	**10**	**511 145**	**1 025 728**	**374 223**	**415 232**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-378 744	-34 449 425	0	-415 804
Opptak lån		0	34 067 944	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**132 401**	**644 247**	**2**	**-572**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	760 284	760 284
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**762 884**	**762 884**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 156	25 588
Til gode av forretningsfører		10	300
Forskuddsbetalte kostnader	14	38 797	75 583
Andre fordringer		30 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		916 287	864 942
Innestående på særvilkår	15	689 989	666 935
Sum omløpsmidler		**1 685 239**	**1 633 348**
SUM EIENDELER		**2 448 122**	**2 396 231**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	20 000	20 000
Annen egenkapital 1.1		-31 927 778	-32 953 506
Årets resultat	10	511 145	1 025 728
Sum egenkapital	**17**	**-31 396 634**	**-31 907 778**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	33 628 891	34 007 635
Sum langsiktig gjeld		**33 628 891**	**34 007 635**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 750	0
Gjeld til forvaltningsklient		2 989	2 989
Leverandørgjeld		103 164	178 338
Skyldig off. myndigheter		8 881	6 929
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	8 190
Påløpne renter		9 582	10 593
Annen kortsiktig gjeld		83 499	89 336
Sum kortsiktig gjeld		**215 865**	**296 375**
Sum gjeld		**33 844 756**	**34 304 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 448 122**	**2 396 231**

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Torun Katrine Larsen Styremedlem	Brian Wennberg Styremedlem
Vegard Schønberg Styremedlem	Ekaterini Oscarsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 972 536	2 799 517	2 942 192	3 218 818
3607 Renter og avdrag	2 277 780	2 166 759	2 277 781	2 214 502
3620 Strømavgifter	2 077	5 775	0	6 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	44 130	30 718	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	7 341	0	0
Sum	**5 296 523**	**5 010 110**	**5 219 973**	**5 439 320**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	-51 600	587 048	0	0
Sum	**-51 600**	**587 048**	**0**	**0**

Andre inntekter i 2024 er salg av fellesareal. I 2025 ble det utstedt en kreditnota på kr 51 600 for salget året før.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 500	9 375	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	158 244	151 398	155 000	163 000
Aksjeutbytte fra OBF	-132 468	-117 934	0	0
Annen regnskapsførsel	60 481	58 192	55 000	65 000
Sum	**95 757**	**101 031**	**219 500**	**238 000**

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	217 831	243 048	216 000	216 000
Arbeidsgiveravgift	30 714	34 270	30 456	30 456
Sum	**248 545**	**277 318**	**246 456**	**246 456**

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktige til å ha otp.

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	134 848	78 966	250 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	45 870	149 671	50 000	10 000
6620 Vedlikehold uteområde	17 918	14 033	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	10 000	0	0
Sum	**218 636**	**252 670**	**300 000**	**310 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	103 687	99 497	110 000	120 000
6360 Renhold	128 713	123 996	105 000	120 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	34 851	65 361	40 000	55 000
6725 Juridisk rådgivning	11 109	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	62 737	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	6 250	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	30 625	0	0	33 000
Sum	**377 973**	**288 854**	**255 000**	**328 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 085	0	0	2 200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	78	11 750	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 966	7 437	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 025	5 119	0	0
7772 Andre gebyrer	1 393	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	600	7 360	0	0
7790 Andre driftskostnader	105 382	22 296	50 000	110 000
Sum	**119 529**	**53 962**	**50 000**	**112 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	54 850	49 002	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 678	2 089	0	0
Sum	**56 528**	**51 090**	**0**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 8398.72.13267	0	1 642 737	0	0
8146 Lånenr 8398.72.53250	1 876 038	334 384	1 903 560	1 798 698
Sum	**1 876 038**	**1 977 121**	**1 903 560**	**1 798 698**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 336 973**	**692 726**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	511 145	1 025 728
Opptak av langsiktig lån	0	34 067 944
Avdrag langsiktig lån	-378 744	-34 449 425
B. Årets endring i disponible midler	**132 401**	**644 247**
C. Disponible midler 31.12	**1 469 374**	**1 336 973**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

Note 12 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1929, og anskaffelseskostnaden var kr 760 283,52. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	760 284
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	760 284
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	760 284

Antatt levetid i år :

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	42 220
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 797	33 363
Sum	**38 797**	**75 583**

Note 15 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 11 220 bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 70 boliger med andeler a kr. 100 pr. rom

Note 17 - Egenkapital

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

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån nr. 8398.72.13267
Lånenummer:	**83987253250**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.05.2057
Opprinnelig lånebeløp:	34 067 944
Lånesaldo 01.01:	34 007 635
Avdrag i perioden:	378 744
Lånesaldo 31.12:	**33 628 891**
Saldo 5 år frem i tid:	31 199 073

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987253250	1	1 159 413	1 159 413
	1	1 058 088	1 058 088
	1	915 988	915 988
	1	863 594	863 594
	1	779 056	779 056
	1	778 077	778 077
	1	776 948	776 948
	1	717 604	717 604
	1	716 249	716 249
	1	691 332	691 332
	1	688 396	688 396
	1	683 503	683 503
	1	680 592	680 592
	2	675 097	1 350 194
	1	663 479	663 479
	1	640 318	640 318
	1	626 918	626 918
	1	626 141	626 141
	1	587 473	587 473
	1	551 640	551 640
	1	527 451	527 451
	1	527 300	527 300
	1	477 842	477 842
	1	461 557	461 557
	2	461 306	922 612
	5	454 682	2 273 410
	1	447 756	447 756
	1	431 797	431 797

Lån

1	425 172	425 172
1	420 053	420 053
5	399 277	1 996 385
6	392 652	2 355 912
1	385 726	385 726
3	379 403	1 138 209
2	372 779	745 558
1	337 247	337 247
1	323 697	323 697
1	320 686	320 686
2	316 771	633 542
1	307 738	307 738
1	301 114	301 114
3	282 445	847 335
1	282 419	282 419
1	274 616	274 616
3	267 991	803 973
1	104 788	104 788

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 760.283,52.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kv II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	03.05.2026
Styremedlem	Brian Wennberg (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Ekaterini Oscarsen (sign.)	01.05.2026
Styremedlem	Vegard Schønberg (sign.)	02.05.2026
Styremedlem	Torun Katrine Larsen (sign.)	02.05.2026



Til generalforsamlingen i **Borettslaget Søndre Åsen Kv II**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Søndre Åsen Kv II** som viser et **overskudd** på **NOK 511 145. Årsregnskapet** består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 4, mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

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

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

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



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

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

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

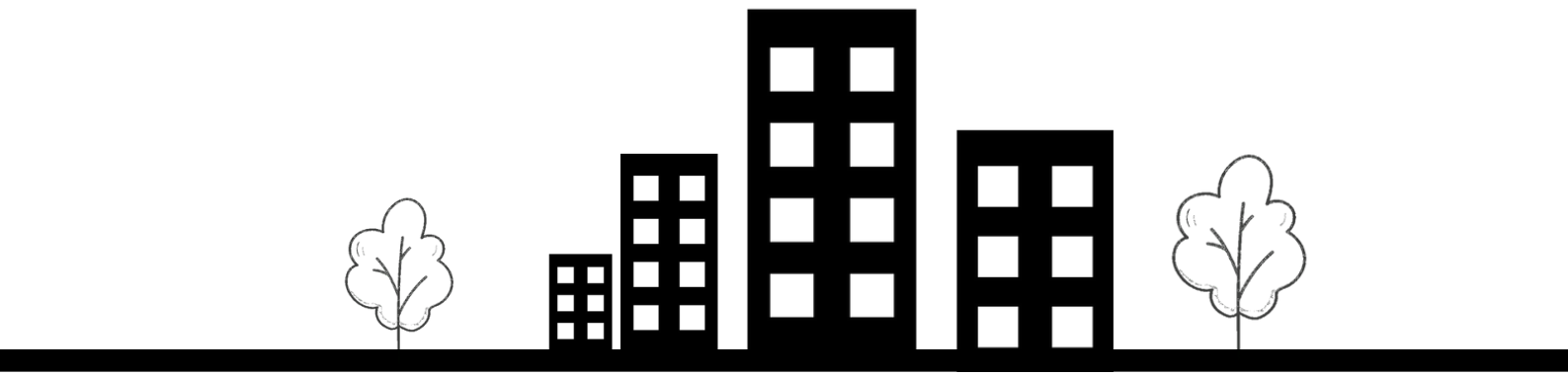
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

Document ID: 84c42295-e5ec-4cfc-bea2-3257d7663b2b

VEDLEGG



RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT SØNDRE ÅSEN KVARTAL II BORETTSLAG

(gjeldende fra og med 19. mai 2011)
(Revidert på Generalforsamling 19.05.2021)

1 GENERELT

1.1 Bakgrunn

Søndre Åsen Kvartal II Borettslag består av én bygning med ti oppganger som hver har tre etasjer i hver bygning, samt kjeller og loft. Gården ligger i krans rundt et indre gårdsrom som også tilhører Borettslaget. Deler av kjellerne og loftene egner seg til innredning til boligdel for hhv. under- og overliggende leiligheter.

1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Det legges til rette for utvidelse av leiligheter på loft og i kjeller for best mulig utnyttelse av ledige arealer. ~~Formålet med utvidelsene er å bidra til finansiering av skifte yttertak som borettslaget må gjennomføre.~~ Borettslaget har høy gjeldsgrad etter utskifting av tak. Det er ønskelig å redusere gjelden ved å tilrettelegge for salg av fellesareal.~~Det er registrert flere lekkasjer de siste årene som søkes tettet med provisoriske løsninger.~~

Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17). ~~.~~ Styret ønsker å opprettholde generell standard med to boder per leilighet med unntak for de leilighetene som allerede er bygget ut slik at leilighetens ene bod er inkludert i utbygget.

I hver trappeoppgang kan flere leiligheter bygges ut dersom det er ledig areal. Leilighetene i hhv. første og tredje etasje utvides ved at kjelleren/loftet hhv. under/over leiligheten bygges ut. Når flere leiligheter bygges ut i samme etg. er det viktig å hensynta bokvaliteten for de andre beboerne. Fellesboder anses ikke som «ledig areal», dvs. fellesbod til hageredskaper, vaskeri o.l.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger direkte under/over egen leilighet som ~~det~~ styret kan gis tillatelse til å bygge ut. Eventuell utvidelse ut over dette må behandles av generalforsamlingen.

Andelseier må ha bebodd leiligheten i minst ett år før søknad om utbygging kan fremmes.

Styret gis fullmakt til å etablere nye boder på ledige arealer kjeller og loft.

For øvrig må utbyggingen til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav.

1.3 Kompetanse og rettslig grunnlag

Generalforsamlingen gir ved disse retningslinjer styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller.

2 BYGGEPROSESSEN – FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

2.1 Før bygging kan starte

2.1.1 Godkjenning fra styret

Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger med plan for kjeller-/loftsetasje og under-/overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av nabovarsel sendt til samtlige naboer, jf. punkt 2.1.2, samt tegninger for bodene med påtegnet areal og andelseier som disponerer bodene, for både loft og kjellerboder.

2.1.2 Nabovarsel

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine ~~nærmeste~~ naboer/andelseiere ~~av tilstøtende leiligheter.~~ i samme oppgang. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. (Styret plikter å informere alle andelseiere i oppgangen om byggesaken, slik at det blir mulig å uttale seg om forslaget.) Nevnte naboer må underskrive på at de ikke har innsigelser mot utbyggingen ut fra forelagte tegninger. Underskriftene og eventuelle innsigelser skal overleveres styret. Naboer kan også sende innsigelser eller kommentarer direkte til styret. Styret kan godkjenne søknader til tross for innsigelser, så sant styret mener innsigelsene ikke er relevante i forhold til retningslinjene, de endrer utbyggingens omfang eller detaljering eller påvirker bokvalitet til beboere i stor grad.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

2.1.3 Søknad om byggetillatelse

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse mv. Slik søknad kan ikke fremlegges før styret har gitt godkjennelse.

2.1.4 Byggherre

Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter~~.~~ som byggherre. Byggherren står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

2.1.5 Ansvarshavende

~~Den enkelte a~~Andelseier, som byggherre, må selv skaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for ~~sin~~ utbyggingen.~~.~~ Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadspliktige arbeider til PBE. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov.

2.1.6 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og ~~som~~ til erstatning ved eventuelle skader, må utbygger enten:

a) stille et depositum på kr [30.000] forslag økes til kr 100 000 overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til konto som kun borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før styrets endelige tillatelse kan gis, jf punkt 2.1.8. Renter på depositumet tilfaller andelseier; eller

b) få utstedt bankgaranti fra bank eller finansinstitusjon i Norge, til fordel for borettslaget, på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Garantien skal utformes som en selvskyldnergaranti.

Depositumsbeløpet tilbakebetales (helt eller delvis) /bankgarantien kanselleres så snart ferdigattest foreligger, eventuelle skader på borettslagets eiendom er utbedret og alle forpliktelser som påligger utbygger iht. disse retningslinjene og avtalen om utbygging, er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at nevnte beløp ikke representerer en øvre grense for utbyggers ansvar.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

2.1.7 Gebyrer mv.

Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende. Forretningsfører beregner også et gebyr for utvidelse av leilighet etter utbygging.

2.1.8 Byggestart/tillatelse til igangsetting

Byggearbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse fra styret, og skal under ingen omstendighet igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Før skriftlig tillatelse gis av styret, skal styret ha mottatt;

(i) kopi av søknad med underbilag til plan- og bygningsmyndighetene

(ii) kopi av approbasjon (igangsettingstillatelse) fra bygningsmyndighetene med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser;

(iii) dokumentasjon på at ~~garanti på kr [30.000]~~ / innbetalt depositum eller bankgaranti er stilt, jf. punkt 2.1.6;

(iv) dokumentasjon som viser at andelshaver har tegnet egen byggherreforsikring for utbyggingen, jf. punkt 2.2.3; og

(v) ett eksemplar av avtale om utbygging, rettmessig undertegnet av andelshaver, jf. punkt 2.4.3.

(vi) oversikt over hvilke(t) firma som skal benyttes ved arbeidene. Styret kan stille krav til bruk av kjente firmaer dersom det ansees som nødvendig.

(vii) Styret skal godkjenne oppmåling og tegninger utført av utbyggers arkitekt som grunnlag for fastsettelse av kjøpesum. Tegning skal vise BTA (bruttoareal) av måleverdig areal. Bruttoarealet er boenhetens fulle areal, medregnet ytterveggene (ref. NS 3940). Dersom arealet senere viser seg å være større enn tegningene viser har borettslaget krav på kjøpesum for arealavviket

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med/som et resultat av utbyggingen, herunder alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

2.2.2 Praktiske regler

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt og skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på borettslagets fellesområder. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Borettslagets tun og uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende på borettslagets tun og uteområder ved kortvarig av- og pålessing.

2.2.3 Forsikring

Andelseier må selv tegne de nødvendige byggherreforsikringer i byggeperioden og forsikringen skal dekke ethvert ansvar for andelshaver iht. punkt 2.2.4. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet skal forelegges styret før byggearbeidene igangsettes, jf. punkt 2.1.8.

Når borettslaget mottar melding om ferdigstillelse, vil borettslaget tegne forsikring for kjelleren/loftet, ettersom kjelleren/loftet blir å anse som borettslagets eiendom

2.2.4 Ansvar for skade mv.

Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på borettslagets eiendom, så som på bygninger, fellesarealer mv. Dette inkluderer også spor av rigg/drift.på uteområder og bygningsmasse. Ansvaret gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

2.2.5 Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse/igangsettingstillatelse og alt arbeid som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig og lovlig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide arbeidere/håndverkere som benyttes skal være autoriserte, og arbeidene forutsettes utført forskriftsmessig.

Utbygger skal selv dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

Utbygger skal selv sørge for å kontakte installatør av borettslagets alarmanlegg for å få installert ekstra detektorer og oppdatert branntegninger (O-plan) til oppgangene. Utbygger dekker kostnadene dette medfører.

2.2.6 Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren og/eller loftet, skal ~~andelseier~~ utbygger dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og ev. nybygging. De nye bodene skal ha et areal som minst tilsvarer offentlig godkjente mål for boder. Det skal sikres en hensiktsmessig og praktisk adkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter, inkludert andelshavers egen/egne boder. Flytting av boder, som må varsles bodeierne i god tid før flytting, skal skje med hensyn til og minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Rør og ledninger

Formatert: Overskrift 3

Ved utbygging på loft og kjeller må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm, Høyre: 0 cm

~~2.2.7~~2.2.8 Borettslagets oppfølging underveis

Borettslaget kan leie inn en fagperson til å kontrollere arbeidene underveis. Kostnader knyttet til bruken av denne fagpersonen belastes utbygger

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier den utbygde kjelleren/det utbygde loftet iht. alminnelige regler og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer den enkelte til gode ved senere salg og fraflytting.

For øvrig vises det til «Lov om burettslag (burettslagslova)»

2.3.2 ~~Husleietillegg~~ Økning av felleskostnader

Den enkelte utbygger får et forholdsmessig tillegg i ~~husleien~~ felleskostnader som følge av at borettslagets generelle utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter relaterer seg blant annet til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av ~~den generelle husleien~~ de generelle felleskostnader skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av ~~husleie~~tillegget.

Ved beregning av ~~husleie~~ felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (BR~~Ø~~A). Beregning av nytt ~~BOA~~ BTA utføres av godkjent takstmann (ved styret). ~~Husleie~~ Felleskostnader beregnes etter samme kvadratmetersats som for utbyggerens leilighet forøvrig.

~~Husleie~~ Felleskostnader for det nye arealet løper fra dato for ferdigstillelse, eller fra to år etter dato for byggestart (iht. kontrakt med Borettslaget) dersom arbeidene ikke er avsluttet innen fristen.

2.3.3 Engangsvederlag for utnytting av lofts- og kjellerareal

For fellesareal betales kr. 10 000.- / m2 for areal loft og kjeller. (Arealsatsen skal reguleres etter prisindeks for brukte boliger (SSB). I tillegg kommer eventuelle kostnader i forbindelse med flytting av boder, jf. punkt 2.2.6.

Ovennevnte priser beregnes ut fra totalt antall disponerte brutto kvadratmeter.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret i henhold til punkt 2.1.1.

2.4 Andre forhold

2.4.1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse

Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen er to år fra avtalt byggestart (ihh kontrakt med Borettslaget).

2.4.2 Utbygging blir ikke gjennomført / andelseier fraflytter under påbyggingen

Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet. Alle kostnader i så henseende belastes andelshaveren. Manglende ferdigstillelse vil bli betraktet som mislighold av den alminnelige leiekontrakten og vil kunne lede til oppsigelse av leieforholdet.

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til/fristene for ferdigstillelse av utbyggingen.

2.4.3 Avtale

Den enkelte andelseier plikter å inngå avtale om utbygging (se vedlegg 1) med borettslaget før tillatelse gis etter punkt 2.1.8.

2.4.4 Ferdigbefaring

Styret har rett til å arrangere ferdigbefaring uavhengig av eventuell befaring fra plan- og bygningsmyndighetene.

2.4.5 Senere økonomisk ansvar

Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dersom andelseieren selger andelen, plikter han å gjøre nye andelseier oppmerksom på retningslinjene og avtalen om utbygging sitt innhold.

2.4.6 Tekniske forhold
Utbygger plikter å gjennomføre tilstrekkelig prosjektering for tiltaket herunder:

- *Drenering*
- *Radon*
- *El-kraft*
- *Rør og avløp over bakken*
- *Kartlegge rør og avløp i grunn*
- *Nødvendig prosjektering brann*
- *Soppkontroll*
- *Materialvalg*
- *Ventilasjon / lufting fra loft*
- *Takkonstruksjon med lufting og eventuelt vinduer i takflaten*

Revidert på Generalforsamling 19.05.2021

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kv II onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Nordpolen skole. Auditoriet i 2 etg.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ekaterini Oscarsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 216 000

4. Forslag til saker som skal behandles på generalforsamlingen

4.1 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Generalforsamlingen vedtar de fremlagte retningslinjene for utbygging i borettslaget. Retningslinjene trer i kraft fra 20. mai 2026. Styret gis fullmakt til å administrere, tolke og følge opp retningslinjene ved behandling av fremtidige søknader om utbygging og bygningsmessige endringer.

Styret mottok flere innspill fra forsamlingen som ble notert av styret for det videre arbeidet. Eventuelle justeringer basert på innspillene vil legges frem for neste års generalforsamling.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra styret om etablering av felles sykkelparkering innendørs

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å flytte hageboden fra Hans Nielsen Hauges gate 17 til Åsengata 31, og at hageboden i HNH gate 17 omgjøres til felles sykkelparkering.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Hannah Arnett, Christine Hepsøe Ilstad og Sander Hatleli Aasen ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Benedikte Grimsøen Terral og Josefine Rockett Westre ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Vegard Schønberg, Aksel Lindstad og Audun Vik ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:08

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunn Heggelund 1 år igjen
- Styremedlem: Hannah Arnett for 2 år
- Styremedlem: Christine Hepsøe Ilstad for 2 år
- Styremedlem: Sander Hatleli Aasen for 2 år
- Styremedlem: Ekaterini Oscarsen 1 år igjen
- Varamedlem: Benedikte Grimsøen Terral for 1 år
- Varamedlem: Josefine Rockett Westre for 1 år

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kv II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Ekaterini Oscarsen (sign.)	20.05.2026

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 19.05.2020
	20/15793	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 224/54 m.fl.
Vi viser til festekontrakt datert 6. september 1954 mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 og Oslo kommune for gnr./bnr. 224/54 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 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 1. november 2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Ny årlig festeavgift fra 1. november 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 87 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 – 1. november 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. desember 2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2 i brev.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

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.

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

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II		**Vår ref.:**	39/50	**Fødselsdato eier:**	08.07.1988
Roveruds gate 2		**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO		**Eiere:**	Martine Bjørke		
Organisasjonsnr:	952 880 853	**Andelsnr:**	50		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 802**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 547
	Felleskostnader	2 255

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	280 440	Gjeld siste årsoppg.:	290 136
Klient ajourf. lån:	33 444 571	Klient gj. s. årsoppg.:	34 546 231

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 372

Saldo per 10.06.2026: 33 444 571

Andel av saldo: 280 440

Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	borettslagetsakv2@gmail.com
Webside:	https://www.sondreaasenkv2.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	290 136	Andre inntekter:	1 152
Annen formue:	24 974	Utgifter:	15 802		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1929
Gårds/bruksnr:	224/54, 224/56, 224/181, 224/183, 224/203, 224/204, 224/285, 224/287, 224/324, 224/325, 224/326
Bygningstype:	Bygård

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2572.6

Årlig festeavgift: 8 339,50, 8 339,50, 8 339,00, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50, 8 339,50

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1598041

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1929	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/50	**Fødselsdato eier:**	08.07.1988
Roveruds gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Martine Bjørke		

Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2/M	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	039-013

Fasiliteter:

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement TV pakke kan bestille dette via linken: https://www.telia.no/minside/login/login

GENERELL INFORMASJON
Leilighetenes oppgitte BRA er hentet fra EDR og sammenfaller ikke nødvendigvis med dagens målemetode

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

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

NØKLER, SKILT
Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider: https://www.sondreaasenkv2.com/
Nøkler til leilighetene ordner beboerne selv, mens nøkler til dører til oppgangene bestilles via styret.
Nøkkel til postkasser ordner beboer selv. Beboerne ordner selv skilt til postkassene.
Kontakt styret for skifte av navn på navnelister over porttelefonene.

AREALUTVIDELSE
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Det vises til gjeldende retningslinjer for oppdatert informasjon om pris og fremgangsmåte.

AREAL
Leilighetenes oppgitte BRA er hentet fra EDR og sammenfaller ikke nødvendigvis med dagens målemetode

LÅN
Borettslaget har pt ett lånnr 83987213267 i Handelsbanken (mars 2024). Dette lånet har ingen IN-ordning.

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år

FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT
Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune.

FELLESVASKERI
Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kv II	**Vår ref.:**	39/50	**Fødselsdato eier:**	08.07.1988
Roveruds gate 2	**Type:**	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	**Eiere:**	Martine Bjørke		

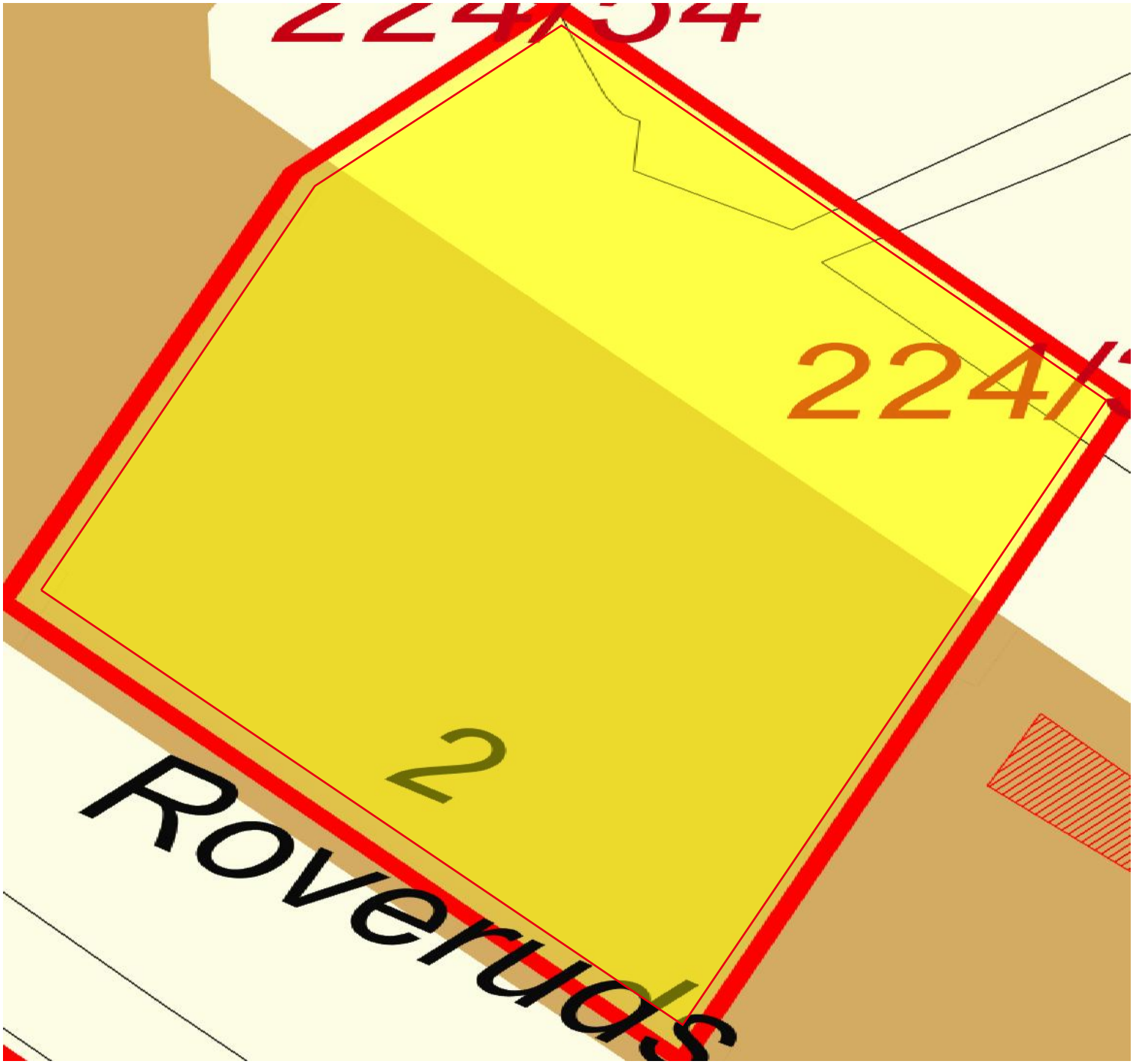
Organisasjonsnr: 952 880 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen for info om rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:





Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
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.

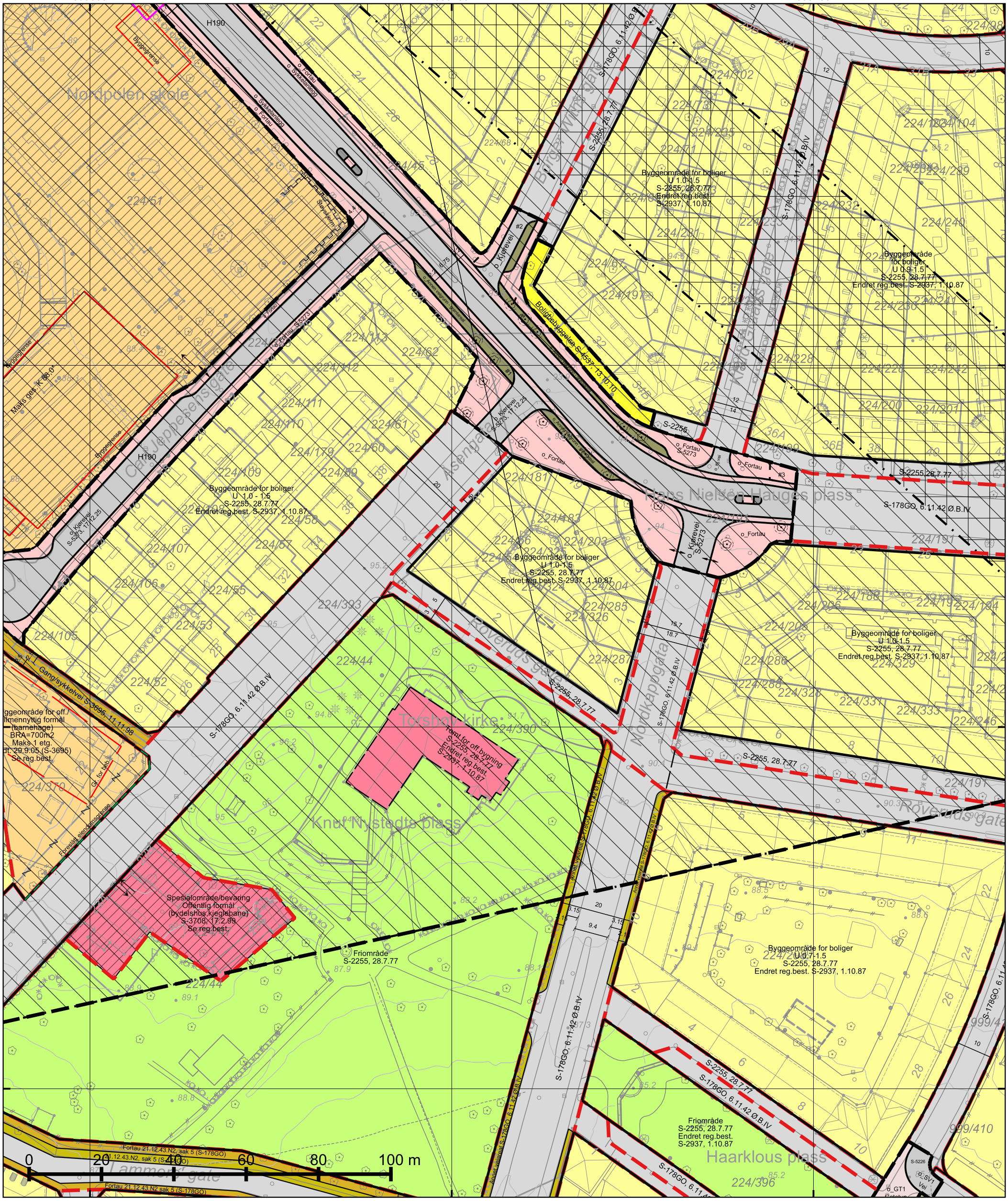
PlottID/Best.nr: 159272/ 86534702
Adresse: Roveruds gate 2
Gnr/Bnr: 224/324
Deres ref.:
Kommentar:

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

599000 599100 599200

6646000



6645900

6645800

599000 599100 599200

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
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: 159272/ 86534702

Adresse: Roveruds gate 2

Gnr/Bnr: 224/324

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

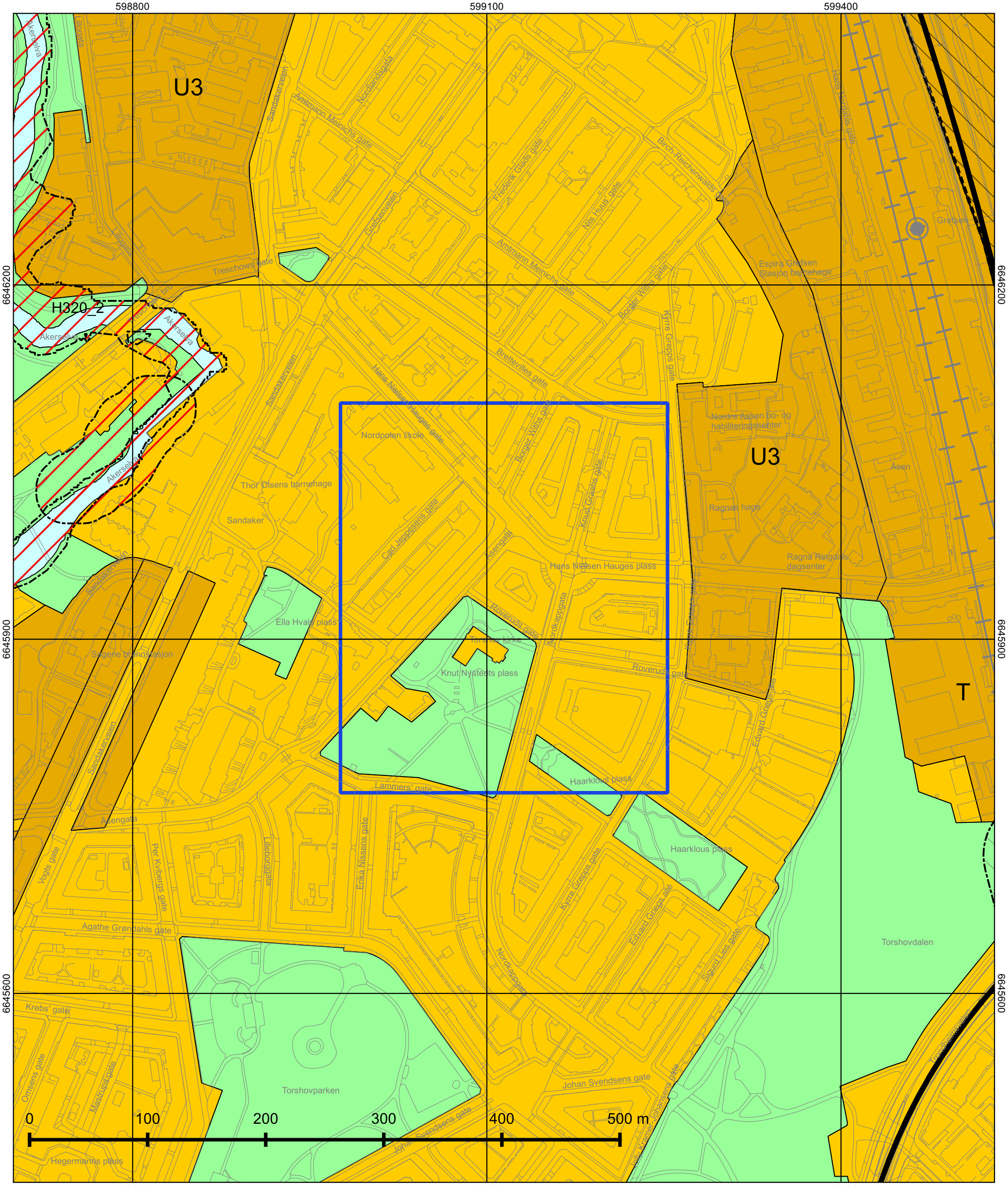
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159272/86534702
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