

Egenerklæring

Åsensvingen 1 B, 0488 OSLO

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Åsensvingen 1 B

Postadresse

Åsensvingen 1 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Aug, 2019

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.

Siden Aug 2019

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91789505

Informasjon om selger

Selger

Håkansson, Anna Karolina

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flis på flis gjort av ufaglært Installasjon av rør, nytt toalett, ny vask gjort av faglært.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ådala VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flis på flis på bad fram ukjent årstall

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av vinduer i regi av borettslaget

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordre Åsen Borettslag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av ventiler. Støyventiler installert. Elektrisk avtrekksvifte på bad. Maling av fasade

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordre Åsen Borettslag

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte av elektrisk anlegg i stue og begge soverom gjennomført av elektriker på dugnad



- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektriker på dugnad
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2021
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering av stikkontakter, dimmer, lys kjøkken gjort av elektriker på dugnad
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektriker på dugnad
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**
2023
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lys, dimmer, hånddukstørk installert på bad
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vestby Elektro-Service AS
- 10.3.6 **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**



2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppvaskmaskin installert, waterguard installert, ny varmtvannstank installert

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørverket AS

13.1.6 **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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nya ventiler installert 2026. Elektrisk avtrekksvifte installert 2026

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordre Åsen Borettslag

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Ny peis installert desember 2022 installert av PeWi AS

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 sjananse 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 13530098

Egenerklæringsskjema

Name

Anna Karolina Håkansson

Date

2026-08-13

Identification



Anna Karolina Håkansson



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

Åsensvingen 1B 0488 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1951

BRA: 78 m²

BRA-i: 65 m²

Rapportdato: 21.8.2026 (Gyldig til 21.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

3

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltaksmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom -	- Alder og slitasje. - Løse gulvfliser. - Usikker tetthet på eventuell membran.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Alder og slitasje.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 8,18 meter, og rekkverket er målt til 99 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2026

Rapportdato
21.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anna Karolina Håkansson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsensvingen 1B, 0488 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	79	Bruksnr:	35	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	209	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1951						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke med tilfarergulv. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Standard

3. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til balkong.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Waterguard under kjøkkenbenk.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, mekanisk avtrekk og veggmontert wc (uten lekkasjesikring).

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Soverom 2: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Overflateoppussing utført på bad. Arbeidene inkluderte endring av døråpninger og mindre endringer på VVS. Sluk/membran er ikke skiftet i forbindelse med arbeidene.	Nei
2021	Kjøkken pusset opp i regi av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0 Romfordeling: Ingen BRA-i.	3 Romfordeling: Loftsbod med skråtak i fellesareal.	0	0
3. etasje	65	65 Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e	0	9
Kjeller	10	0 Romfordeling: Ingen BRA-i.	10 Romfordeling: Kjellerboder i fellesareal på hhv 1 og 9 kvm.	0	0
Totalt m²	78	65	13	0	9

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	3	6
Totalt m²	9	3	6

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 7 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på kvm og loftsbod på kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Balkongen har betonggulv med fliser. Rekkverk av stål.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Balkongen har betonggulv med fliser og rekkverk av stål.	
Konstruksjonen ligger ikke over innvendige rom, og balkongen er ikke tekket. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2022. Innerdører: Slette hvitmaltte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2022.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Vinduer er 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2022. Innerdører er slette, hvitmaltte dører med porøs kjerne, og ytterdør er en sikkerhetsdør med brann- og lydklassifisering B30/db35. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og det er heller ikke registrert avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører fremstår i god stand.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Oppforet tregulv
------	------------------

Resultat skjevhetmåling

3. ETASJE

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.

Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).

Totalt avvik: 4 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.

Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 4 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).

Avvik: 6 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.

Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2

Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2

Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering

TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke med oppforet tregulv (tilfarergulv).

Det er foretatt planhetsmålinger med linjelaser i to rom i 3. etasje. I entrè ble det målt lokalt avvik på inntil 3 mm og totalt avvik på 4 mm, mens det i stue ble målt lokalt avvik på inntil 3 mm og totalt avvik på 6 mm. Målte høydeforskjeller ligger godt innenfor vurderingskriteriene, og det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for anmerkning.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Teglsteinspipe

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?

Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har en teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stuen. Pipen er ikke innkledd, og det er tilfredsstillende avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

6.5 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Waterguard under kjøkkenbenk.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen har kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp, samt Waterguard under kjøkkenbenken. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Kjøkkenet fremstår i normal og god stand.

Type avtrekk

Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk

TG-2

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 8,18 meter, og rekkverket er målt til 99 cm over gulv. Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstillers dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soillrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soillrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befarings tidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Enkelte oppgraderinger utført i regi av eier. Bl. a. nye rør til kjøkkenet og til varmtvannsbereder.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ikke kontrollert
Hovedstoppekran ikke tilgjengelig i leiligheten. Sannsynligvis plassert i fellesareal.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Vannledninger er stort sett utført i kobber. Enkelte oppgraderinger er utført i regi av eier, blant annet nye rør til kjøkkenet og til varmtvannsbereder. Det ble ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik. Hovedstoppekran er ikke tilgjengelig i leiligheten og antas plassert i fellesareal, og er derfor ikke kontrollert. Deler av rørsystemet har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes at rør på sikt vil måtte skiftes. Manglende utskifting kan over tid medføre økt risiko for lekkasje og følgeskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasje kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.	

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. GENERELT: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.	

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	
Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter under befaringen.	

TG-1

6.11 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Bad
Fundament	Plassert i skap.
Årstall	2020
Størrelse	120 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?

Nei

Oppsummering

TG-1

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2020 er plassert i skap på bad. Berederen er innenfor forventet levetid, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved enheten. Berederen står i et våtrom, og tilstanden vurderes som normal for alderen.

6.12 Ventilasjon

TG-1

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

TG-3

Generell beskrivelse

GENERELT:

Badet er pusset opp i regi av eier, men det er ikke skiftet membran, eller sluk i forbindelse med arbeidene.

OVERFLATER:

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk, men det er avdekket løse fliser på gulvet, som indikerer utilstrekkelig vedheft, og risiko for at enkelte fliser kan brenke over tid. Det er også registrert sprekk i veggflis ved toalettet.

MEMBRAN:

Ikke mulig å stadfeste membran, eller hvordan denne eventuelt er festet til sluket for å sikre god tetthet.

SLUK:

Eldre type sluk. Ukjent alder.

SANITÆR/VVS:

Vegghengt toalett uten lekkasjesikring. Dersom det oppstår en vannlekkasje fra innebygget sistene vil det være risiko for skade på tiliggende konstruksjon.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Badet fungerer med dagens løsning som innebærer dusjkabinett som leder bruksvann rett til sluk. Vær oppmerksom på at det er behov for rehabilitering av badet på sikt.

Det er utført fuktsøk/fuktmåling uten at det er registrert forhøyede verdier eller tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Hulltaking er ikke utført, da det ble vurdert som ikke forsvarlig på grunn av risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt, etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Dersom badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt må eier sørge for jevnlig rens av sluket, kombinert med fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på vegger og gulv i våt sone.

Kostnadsestimat**200 000 - 500 000**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260180 . Vår ref.: 0042-1-310

Dato: 12.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr: 948225425
Andelseier: Håkansson, Anna Karolina
Medeier:
Leilighetsnummer: 310
Adresse: Åsensvingen 1 B, 0488 OSLO
Andelsnummer: 209
Gnr. 79
Bnr. 35

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91789505.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har per 11.06.26 søkt om lån på kr MNOK 8, for etablering av nye ventilert og maling av borettslagets fasadeflater.

Det skal gjennomføres utbedring av ventilasjon samt maling av fasadeplater/balkonger i løpet av 2025/2026. Det er per 11/6 søkt om lån på kr MNOK 8. Låneopptaket er ikke gjennomført, men vil ved utbetaling medføre en økning i fellesgjeld. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Ønske om å leie/si opp parkeringsplass i borettslaget gjøres skriftlig til styret. Garasjeplasser kan leies etter ventelister i garasjelag tilknyttet borettslaget. Parkeringsplassen må sies opp separat til styret ved salg av boligen. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Dyrehold kan tillates etter godkjent søknad til styret. Det vises også til <https://vibbo.no/nordre-asen/om> Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207670014
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	9 869 400,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208070045
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo: 18 480 273,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208813080
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo: 7 986 838,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 743,65,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fryseboks	50,00	
Tilgode: Bredbånd	-11,00	
Bredbånd	430,00	
Felleskostnader	4 274,65	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 984,-
Fradragsberettigede kostnader: 5 265,-
Annen formue: 32 375,-
Gjeld: 95 031,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207670014
Restsaldo: 32 490,18
Kapitalkostnader: 212,68
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208070045
Restsaldo: 60 838,71
Kapitalkostnader: 396,11
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208813080
Restsaldo: 26 384,87
Kapitalkostnader: 160,73
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 119 713,76,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr

kr

6.725,-

Innmelding i OBOS
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett

kr 500,—
kr 8.406,—

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 42

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. april kl. 22:00 og lukker 24. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/42>

Det holdes også et frivillig møte 21. april kl. 18:00 , Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15B, 0484 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder på digitalt årsmøte
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Honorar til velferds- og valgkomité.
8. For eller i mot ny farge i borettslaget
9. Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget
10. Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter
11. Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.
12. Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.
13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder på digitalt årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Det gjøres oppmerksom på at møteleder på beboermøtet 21. april på Oslo Wineyard, er Helge Aamodt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Wolfgang Leister og Sverre Gaarder til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0042 Regnskap.pdf
 - 2. 0042 Nordre Åsen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 3. 0042 Styrets arbeid 2025-2026 (1).pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

Sak 7

Honorar til velferds- og valgkomité.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste par årene har borettslaget honorert både velferds- og valgkomité

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette videreføres også i år med hhv kr 5 000 pr medlem

Forslag til vedtak

Valg- og velferdskomiteens medlemmer honoreres med kr 5 000 hver.

Sak 8

For eller i mot ny farge i borettslaget

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

- Borettslaget står foran maleprosjekt og i den sammenheng ber styret borettslagets andelseiere stemme over to anbefalte fargevalg. Enten skal vi beholde dagens farger slik de er (som i dag består av fargene lysblå, lys rosa, lys gul og oransje), eller så skal alle blokkene ha lik farge på alle borettslagets 16 blokker.

Hva skal males?

- De pussede vertikale feltene (som i dag består av de fire nevnte fargene over).
- Balkongfronter opp til og med håndløper på ut- og innside samt balkongtak, vindskyver, takutstikker/gesims og inngangspartier males opp i samme farge som det er i dag (S 0502-Y bomull).
- I Åsensvingen 1, 3, 5, 7 og 9 er det høy grunnmur som også må males. Disse byggene får en nøytral betonglignende farge (merk at det som allerede er malt hvitt i dag rundt og over inngangspartiene males i samme farge som i dag).

Hvilke nye farger kan du stemme på?

På bakgrunn av blant annet Oslo kommunes fargeveileder utarbeidet i 2022 og anbefalinger fra Jotun er det foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle på de fargede feltene på blokkene.

- Alternativ 1: Jotun Vika

- Alternativ 2: Jotun Elegant Green

Begge disse alternativene står utstilt i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Styret ber borettslagets andelseiere bestemme fargevalg. Det er foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle. Det er derimot mulig å stemme på at man ønsker å beholde de fargene som er i dag.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For For eller i mot ny farge i borettslaget
- Mot For eller i mot ny farge i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Farge 1 : Vika
2. Farge 2 : Elegant Green

Vedlegg

4. Malevalg.jpg

Sak 9

Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget

Forslag fremmet av:

Henrik Tanum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg opplever at noen andelseiere har rehabilitert bad/våtrom de siste årene, mens andre ikke har gjort det. Badene kan derfor være i ulik tilstand og med ulik alder på membran, sluk og rør. Dette skaper usikkerhet for andelseiere som vurderer rehabilitering nå, særlig fordi det er uklart:

- om borettslaget har, eller planlegger, felles tiltak knyttet til rør eller våtrom
- om det finnes en plan for rørfornyning, utskifting av rør, eller annen rehabilitering
- hva styret anbefaler andelseiere å gjøre nå (pusse opp eller avvente)

Det er uheldig dersom andelseiere bruker store beløp på oppussing, og borettslaget senere gjennomfører tiltak som krever inngrep eller riving av nylig oppgraderte bad.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innen ordinær generalforsamling 2027 skal utarbeide og kommunisere en tydelig plan for bad/våtrom og rør i borettslaget, som minimum inkluderer: a) Avklaring av status for rør og våtrom (f.eks. gjennom tilstandsvurdering eller innhenting av faglig rapport) b) Avklaring av ansvar mellom borettslaget og andelseiere (inkludert hva som gjelder felles anlegg) c) Plan for eventuelle tiltak, med forventet tidslinje og prioritering d) Tydelig anbefaling til andelseiere om det er fornuftig å rehabilitere nå eller avvente e) Prinsipper for håndtering av konsekvenser, dersom borettslaget senere må gjøre inngrep i bad som er nylig rehabilitert Styret skal distribuere planen skriftlig til alle andelseiere. Eventuelle større rehabiliteringstiltak med økonomiske konsekvenser skal legges frem for generalforsamlingen som egen sak før gjennomføring.

Sak 10

Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter

Forslag fremmet av:

Ali Kowkabi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget: Dagens vedtektsbestemmelse i § 8-3 gir for stort rom for skjønn når det gjelder hvilke økonomiske disposisjoner styret kan foreta uten behandling i generalforsamlingen. Dette skaper redusert forutsigbarhet for andelseierne og øker risikoen for uenighet og konflikt i etterkant av større beslutninger.

Formålet med endringen er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget. Endringen skal gi klare, etterprøvbare rammer for styrets fullmakter, samtidig som styrets nødvendige handlingsrom i den løpende driften ivaretas.

Forslag til ny formulering av § 8-3

§ 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner

(1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen.

(2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold.

(3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker.

(4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder:

- Detaljerte kostnadsoverslag,
- Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig,

- En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning.

Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning.

(5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge:

- Vesentlig skade på eiendommen,
- Fare for personskade, eller
- Brudd på lovpålagte krav.

Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser.

(6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

Begrunnelse for endringen

Endringen styrker transparens, forutsigbarhet og andelseierdemokrati i større økonomiske saker. Grensen på 7 % gir styret tilstrekkelig handlingsrom i daglig drift og mindre vedlikehold, mens større tiltak sikres bred diskusjon og godkjenning i generalforsamlingen.

- Dispensasjonsmuligheten med simpelt flertall gjør regelen fleksibel og hindrer unødvendig stivhet i enkeltsaker.
- Akutt-unntaket sikrer at nødvendig arbeid ikke forsinkes i kritiske situasjoner (f.eks. akutte lekkasjer, brannfare eller lovpålagte utbedringer).
- Kravene til dokumentasjon og alternative tilbud bidrar til bedre beslutningsgrunnlag og reduserer risiko for kritikk eller konflikt.

Endringen er i samsvar med borettslagsloven og åpner for at vedtektene kan gi nærmere regulering av styrets myndighet.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styre å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot**.

Forslag til vedtak

Forslag til ny formulering av § 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner-

(1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen. (2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold. (3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker. (4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder: Detaljerte kostnadsoverslag, Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig, En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning. Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning. (5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge: Vesentlig skade på eiendommen, Fare for personskade, eller Brudd på lovpålagte krav. Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser.- (6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

Sak 11

Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.

Forslag fremmet av:

Saken fremmes av andelseierne Tom Bjørnstad og Stian Mevik.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om endring i borettslagets vedtekter § 8-3 .

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget.

Forslaget har som mål å sikre bedre økonomisk kontroll, økt innsyn og mer forutsigbare beslutningsprosesser .

Endringen innebærer at beslutninger som overstiger en fastsatt økonomisk terskel, skal behandles av generalforsamlingen med kvalifisert flertall, og at slike saker skal være tilstrekkelig dokumentert før vedtak fattes.

Dersom styret er i tvil om endringen av § 8-3 er juridisk holdbar, ber vi om at OBOS sin juridiske avdeling foretar en vurdering, fremfor at styret på nytt engasjerer Kvale Advokatfirma DA og dermed påfører borettslaget ytterligere kostnader.

Forslag til ny tekst blir da følgende:

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

(2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift.

(3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller
- b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning.

Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse.

(4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen .

(5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styreter å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot**.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst blir da følgende: § 8-3 Styrets vedtak (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. (2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift. (3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning. Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse. (4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen . (5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.

Forslag fremmet av:

Erlend Marius Malme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor i ett stort borettslag med store grøntarealer med god avstand mellom bygningene, men balkongene våre står tett innpå hverandre, og det er korte avstander til naboens vinduer og balkongdør. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre slik at alle kan benytte balkongene og lufte leiligheten.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 endring i husordensreglene punkt 2.2 med oppfordring om røykfrie balkonger mm. Forhåpentligvis har disse endringene hjulpet mange, men dessverre er det flere som opplever at det ikke tas hensyn i det hele tatt. Dette problemet vil nå forsterkes ved at det borres nye ventiler. Selv med vinduer og balkongdør lukket, så vil det fremover sive inn røyk gjennom ventilen.

Borettslagsloven § 2 sier at ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere. Med tanke på de holdningsendringer vi har sett rundt tobakksbruk de siste årene,, så vil det utvilsomt være tilfeller hvor røyking faller inn under dette samt at tobakksrøyk faktisk er helseskadelig og barns rett til røykfritt miljø. Når vi ser dette i sammenheng med de korte avstandene mellom leilighetene våre, med balkonger, balkongdør, vinduer, og nå ventiler tett på nabo; så foreligger det allerede ett grunnlag til å forby røyking på balkongene.

Nåværende husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Forslag til endring i fet skrift, husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, **det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler.** Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre forslaget, men presiserer de nevnte utfordringene knyttet til håndheving:

Styret ønsker ikke å motsette seg en skjerping av ordlyden hvis generalforsamlingen ønsker dette som et signal om ønsket adferd i borettslaget. Styret må imidlertid presisere at en slik regel i hovedsak vil fungere som en retningslinje for godt naboskap, og at styrets mulighet til å tvangsgjennomføre et røyking-opphør i den enkelte sak er juridisk begrenset. Styret anbefaler uansett beboerne å gå i direkte dialog med hverandre for å finne praktiske løsninger dersom røyk er et problem.

Forslag til vedtak

Forslag til ny husordensregel punkt 2.2: Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, **det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler.** Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år, fire varamedlemmer for ett år samt valg- og velferdskomité.

Innstilling

Det henvises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen i Nordre Åsen Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sarah Figenschou
- Stian William Lund Jakobsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian Lindgren
- Henrik Tanum
- Ian Stangebye
- Sandra Arnesen

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Knut Hartold
- Knut Lynning
- Vibeke Billing
- Wolfgang Leister

Valg av 4 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Angelo di Leo
- Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd
- Leonardo Cancilleri
- Linda Reinholdtsen

Vedlegg

1. Innstilling-Valgkomiteen-NÅB-2026.pdf

2. Tilbud Ekstern Styreleder Anders Pedersen.pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Stian William Lund Jakobsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjersti Hovland
-

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948225425, KLIENTNR. 42

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 598 128	4 472 805
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 876 202	1 731 474
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 434	15 025
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-650 971	-602 877
Innsk. øremerk. bankkto		-16 239	-18 300
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 533 978	1 125 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 064 150	5 598 128
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 090 023	6 547 351
Kortsiktig gjeld		-1 025 873	-949 223
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 064 150	5 598 128

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948225425, KLIENTNR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 701 089	15 952 930	16 204 000	16 705 000
Vaskeri	9	101 422	135 586	50 000	50 000
Andre inntekter	3	43 007	70 567	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 845 518	16 159 083	16 254 000	16 755 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 059 411	-1 114 350	-782 000	-782 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-9 434	-15 025	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	6	-18 750	-17 125	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-364 920	-350 880	-372 000	-388 740
Konsulenthonorar		-352 452	-171 987	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-6 561 268	-2 894 468	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 372 741	-1 216 347	-1 384 000	-1 601 080
Kommunale avgifter	8	-3 345 265	-3 062 949	-3 414 000	-3 580 800
Energi/fyring	10	-192 020	-176 734	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 647 631	-1 529 955	-1 747 000	-1 799 410
Andre driftskostnader	11	-2 001 908	-1 990 196	-1 713 000	-1 713 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 425 800	-13 040 017	-14 350 000	-14 803 600
DRIFTSRESULTAT		-580 282	3 119 066	1 904 000	1 951 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	297 809	300 743	75 000	75 000
Finanskostnader	13	-1 593 729	-1 688 335	-1 655 000	-1 458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 295 920	-1 387 592	-1 580 000	-1 383 000
ÅRSRESULTAT		-1 876 202	1 731 474	324 000	568 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 731 474		
Fra opptjent egenkapital:		-1 876 202	0		



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948225425, KLIENTNR. 42

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	15	2	9 436
Øremerkede bankinnskudd		683 574	568 427
SUM ANLEGGSMIDLER		53 480 345	53 374 633
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		496 407	392 430
Andre kortsiktige fordringer		0	35 280
Driftskonto OBOS-banken		229 867	873 883
Driftskonto OBOS-banken II		0	11 584
Kortkonto OBOS-banken		32	11 386
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 758	35 913
Sparekonto OBOS-banken		3 315 959	5 186 874
SUM OMLØPSMIDLER		4 090 023	6 547 351
SUM EIENDELER		57 570 368	59 921 983
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 * 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		26 176 148	28 052 351
SUM EGENKAPITAL		26 207 448	28 083 651
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 768 633	29 419 604
Borettsinnskudd	17	931 300	931 300
Annen langsiktig gjeld		637 114	538 206
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 337 047	30 889 110
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		863 136	794 157
Skyldige offentlige avgifter	18	82 114	65 919
Påløpte renter		8 077	9 139
Annen kortsiktig gjeld	19	72 546	80 008
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 025 873	949 223



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 570 368	59 921 983
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	60 034 400	60 034 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026

Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Frog Arntzen

Angelo Di Leo

Stian William Lund Jakobse

Ingvild Nesting

Kjersti Signe Hovland



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	16 617
Eiendomsskatt	99
Eiendomsskatt	99
Felleskostnader	14 533 461
Forretningslokale	28 050
Garasjeleie Brl	800
TV- og internett avtale	1 644 303
Leie	104 220
Parkering	326 240
Fryseboks	47 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 701 089

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm fryseboks	100
Etterfakturering av parkeringsleie for okt-des 2024	600
Nøkler	2 300
Utleie	40 000
Ørekorreksjon	7
SUM ANDRE INNTEKTER	43 007

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-485 038
----------------------------	----------

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-325 000
Påløpte feriepenger	-58 205
Arbeidsgiveravgift	-194 697
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-13 671
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	20 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 059 411

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	-500 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 801

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 750
SUM REVISJONSHONORAR	-18 750

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-3 307 646
Viken Montasje AS	-1 630 385
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 938 031
Drift/vedlikehold bygninger	-352 733
Drift/vedlikehold VVS	-129 758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-758 692
Drift/vedlikehold brannsikring	-160 972
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 334
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 004
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 150
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 561 268

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 382
Vann- og avløpsgebyr	-2 231 270
Feie- og tilsynsgebyr	-60 993
Renovasjonsgebyr	-1 036 620
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 345 265

NOTE 9



VASKERI

Inntekter	101 422
SUM VASKERI	101 422

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-192 020
SUM ENERGI / FYRING	-192 020

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-23 500
Container	-93 807
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 698
Annen leiekostnad	-299 646
Diverse utstyr	-8 517
Annet driftsmateriale	-14 319
Renhold ved firmaer	-1 110 534
Snørydding	-30 000
Andre driftskostnader	-155 417
Kontor- og datarekvisita	-2 701
Trykksaker	-13 177
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 801
Andre kontorkostnader	-13 909
Telefon, annet	-16 859
Porto	-660
Drivstoff	-16 133
Vedlikehold biler/maskiner	-36 593
Kontingenter	-62 600
Bank- og kortgebyr	-3 012
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-71 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 001 908

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	125 767
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	168 543
Renter bank	5
SUM FINANSINNTEKTER	297 809

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-561 573
Pantegjeldsrenter	-1 032 019
Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	-1 593 729

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	16 730 188
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	33 936 707
SUM BYGNINGER	50 666 895

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker		
Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	1
Kamera		
Tilgang 2006	19 715	
Avskrevet tidligere	-19 715	0
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	1
Strykemaskin		
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet tidligere	-47 142	
Avskrevet i år	-9 434	0
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	22 225	
Avskrevet tidligere	-22 225	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 434

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -12 003 037

Nedbetalt tidligere 1 767 457

Nedbetalt i år 222 624

-10 012 956

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -10 000 000

Økning i 2024 -10 000 000

Nedbetalt tidligere 815 976

Nedbetalt i år 428 347

-18 755 677



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 768 633
------------------------------------	--------------------

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-931 300
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-931 300
----------------------------	-----------------

NOTE 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-47 758
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 536
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-79 294
---	----------------

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-58 205
---------------------	---------

Annen kortsiktig gjeld	-14 341
------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-72 546
-----------------------------------	----------------

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	931 300
Pantelån	28 768 633
TOTALT	29 699 933

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 666 895
Tomt	2 129 874
TOTALT	52 796 769



Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 5. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styret orienterer om borettslagets drift i siste styreperiode.

I siste styreperiode har styret, i tillegg til faste månedlige styremøter, avholdt en rekke ekstraordinære møter. Dette har vært nødvendig for å følge opp pågående vedlikeholdsprosjekter av vesentlig omfang, samt for å sikre forsvarlig og løpende håndtering av borettslagets ordinære forvaltning og drift. Det har vært avholdt mer enn 20 møter med FAVN (tidligere Selvaag Prosjekt), Vi Montasje AS og øvrige leverandører.

Styret har dermed lagt ned et betydelig merarbeid i styreperioden. Det har vært daglig kontakt, også i helger og alle ferier mellom styremedlemmene og styret har også benyttet seg av WhatsApp som intern kommunikasjonsplattform.

Borettslaget har i flere år betalt for en styretelefon som innebærer at styrets medlemmer har vært del av en telefonsløyfe.

De siste årene har bruken av denne sløyfa vært svært liten og styret har vedtatt å avvikle ordningen. Styret kan fortsatt nås via meldinger på Vibbo eller e-post. I tillegg er vaktmester tilgjengelig i sin arbeidstid (hverdager mellom 08-16).

Styret har samarbeidet svært godt med borettslagets vaktmester Tomasz og ønsker samtidig å rette en stor takk til ham for hans solide innsats for å ivareta borettslagets fellesområder på best mulig måte.

Det er andelseiere som er av den oppfatning at Vibbo er stengt, noe som ikke medfører riktighet. Styret valgte derimot før jul å stenge muligheten for andelseiere å publisere oppslag samt å kommentere på nyheter publisert av styret. Dette ble gjort for å gi styret ro i til tider svært turbulente perioder i borettslaget.

Styret har blitt kritisert for at det etter enkelte beboeres oppfatning ikke publiseres tilstrekkelig informasjon i borettslaget. Samtidig viser statistikken at styret i siste periode har publisert nærmere 60 nyheter på Vibbo som del av sin informasjons- og kommunikasjonspraksis. I tillegg har det blitt publisert en rekke nyheter til bestemte adresser.

Av 309 av totalt 314 leiligheter hvor én eller flere beboere har tilgang til Vibbo, er det likevel i gjennomsnitt om lag kun én tredjedel som leser de publiserte nyhetene. Dette indikerer at informasjon i stor grad blir gjort tilgjengelig, men at rekkevidden i praksis også avhenger av beboernes egen bruk av Vibbo.

Styret henviser for øvrig til de nyheter som er publisert fortløpende i perioden på Vibbo, men vil under gi en oppsummering av noe av de større tiltakene og aktivitetene som er skjedd siden siste generalforsamling.

Male- og ventilasjonsprosjektet.

Arbeidet med å etablere nye ventiler ble formelt overlevert borettslaget 9. april. Det gjenstår fortsatt noen arbeider som blir utført når været tillater det. Det vil i de neste ukene bli klargjort for å male de malbare flatene i borettslaget. Dette gjøres ved at det utføres vask av fasaden. Valg av farge er i skrivende stund ikke besluttet da dette er en egen sak i årets

generalforsamling. Som tidligere varslet på Vibbo er det firmaet Malercompagniet som er utførende firma.

Videre arbeid med borettslagets grøntområder.

Vi maler ferdig før det er naturlig å gjenoppta arbeidet med hekker og bed, slik at vi gjør ting i riktig rekkefølge. Samtidig males grunnmurene på de blokkene som har inngang i kjeller med høy grunnmur i front. Mer informasjon kommer. Styret erkjenner derimot at vi ikke var gode nok til å informere om dette før det ble igangsatt.

Skadedyr i borettslaget

I første del av fjoråret var det uvanlig høy aktivitet av rotter i borettslaget. Dette var også en årsak til at flere hekker måtte fjernes.

Borettslagets flaggstang

Etter henvendelse fra beboere har styret gått til innkjøp av både Samefolkets flagg og Prideflagg. Samtidig ble det gjennomført vedlikehold av flaggstang med ny line- og innfesting.

Bytte av brann/røykdetektor i leiligheter

Dagens detektorer er utdaterte med mange feilmeldinger og må erstattes med nye. Arbeidet med dette er godt i gang og vil fortsette utover tiden fremover i de gjenstående blokkene. Dette arbeidet utføres av Storo Elektro.

Sosiale arrangementer

6. desember ble det som tidligere av borettslagets velferdskomité arrangert busstur til Sverige. Julegrantenning ble arrangert søndag 30. november hvor de Nissekorpsset spilte og det blir servert gløgg, pølser og pepperkaker. Sinsen Ungdomskorps spilte som vanlig på 17. Mai.

Ekstraordinære generalforsamlinger

Det ble i 2025 avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Det henvises til nyhetsposter publisert på Vibbo for årsak og resultat av disse.

Styrets kommentarer til årsregnskap for 2025

Borettslagets samlede driftsinntekter i 2025 utgjorde **kr 16 845 518**. Inntektene består i hovedsak av innkrevde felleskostnader på kr 16 701 089. Øvrige inntekter gjelder hovedsakelig vaskeriinntekter på kr 101 422 samt mindre andre inntekter. Inntektene er inntektsført etter opptjeningsprinsippet i samsvar med regnskapslovens regler, jf. note 3.

Personalkostnader (note 4)

Samlet utgjør dette kr 1 049 411. Borettslaget har en ansatt vaktmester i 100 % stilling. Det er også i denne posten kostnadsført honorar for ekstern styreleder samt honorar til valg- og velferdskomité. Det påløper arbeidsgiveravgift av vaktmesters lønn samt av alle honorarer (styret, herunder ekstern styreleder samt øvrige komitéhonorarer) som ble utbetalt i 2025.

Konsulenthonorar

Det ble for 2025 kostnadsført kr 340 554 for konsulentbistand.

- OBOS Eiendomsforvaltning, kr 32 058. Hovedsakelig arbeid knyttet til ekstraordinær generalforsamling september 2025.
- Fornebu Forvaltning, kr 50 731. Administrasjonskostnad jmf kontrakt om ekstern styreledelse, samt merkostnad knyttet til ekstraordinær generalforsamling september 2025.
- Kvale Advokatfirma, kr 170 877. Generell juridisk bistand for 2025, samt kostnader knyttet til ekstraordinær generalforsamling september 2025.
- OBOS Prosjekt AS, byggeteknisk bistand knyttet til vedlikehold av borettslagets driftsbygning.

Drift og vedlikehold (note 7)

Under drift og vedlikehold er det kostnadsført det som er vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, totalt **kr 6 561 268**. Under er en oppstilling av de største kostnadene for fjoråret.

- Renovering av tak og utvendig maling utgjorde kr 1 630 385. Utførende firma var Viken Montasje AS.
- Arbeid med etablering av nye ventiler, Selvaag Prosjekt AS/FAVN, kr 3 307 646
- Takrennerrens kr 97 125
- Bytte av inngangsdører kr 200 211.
- Asfaltering gangvei utenfor Åsensvingen 3 og 5, Kjelsåsveien 2 og 4 samt tilrettelegging for papircontainer utenfor Kjelsåsveien 8 utgjorde kr 727 062.
- Brannsikring, utskifting av brannvarslere i Åsensvingen 5, 7 og 9, kr 113 728

Kommunale avgifter Oslo kommune (note 8)

Vann- og avløp, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr var på kr 3 329 883. Dette utgjorde 19 % av borettslagets driftskostnader for 2025.

Forsikring

Borettslagets bygningsforsikring er hos Gjensidige og hadde en kostnad i 2025 på kr 1 322 568. Derimot mottok borettslaget kr 125 767 i utbytte fra Gjensidige da de tilbyr kundeutbytte til borettslag og sameier som har skadeforsikringene sine hos dem. Dette er en del av overskuddet i Gjensidigestiftelsen som deles ut til kundene. Netto forsikringskostnad hos Gjensidige er for 2025 på kr 1 196 801.

TV-anlegg/bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som hadde en kostnad for fjoråret på kr 1 647 631. Borettslaget vil derimot få kreditert prisøkningen for fjerde kvartal 2025 da borettslaget ble varslet feil om økningen. Denne reduksjonen blir inntektsført i 2026.

Energi/fyring (note 10)

Dette er strømkostnader knyttet til borettslagets fellesområder, belysing av oppganger og borettslagets driftsbygning. Som mange av oss gjorde så tegnet styret Norgespris på borettslagets strømvartale høsten 2025.

Andre driftskostnader (note 11)

For 2025 utgjorde borettslagets andre driftskostnader samlet **kr 2 001 098**. Den største kostnadsposten er renhold av borettslagets fellesarealer som utgjorde kr 1 110 534. Avtalen med renholdsleverandøren ble reforhandlet i fjor. Leasing av vaktmesters Wille (traktor/hjullaster) hadde en årlig kost på kr 299 646. Drift og service, herunder drivstoff, av Wille var pålydende kr 52 726.

Containerleie var på kr 93 807, leie av lokaler for ordinær- samt ekstraordinær generalforsamling kr 23 500. Medlemskontingent til OBOS pålydende kr 62 600 kostnadsføres også under andre driftskostnader. Velferdskostnader på kr 71 032 er hovedsakelig kostnader knyttet til borettslagets årlige julefeiring, sommerfest og 17. mai.

Avskrivninger (se note 15)

Årets avskrivninger utgjorde kr 9 434. Bygninger avskrives ikke, da styret vurderer at gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig til å motvirke verdiforringelse av bygningsmassen, i tråd med regnskapsprinsippene beskrevet i note 1 og 15.

Driftsresultat

Driftsresultatet for 2025 ble negativt med kr -580 282, sammenlignet med et positivt driftsresultat på kr 3 119 066 i 2024. Resultatnedgangen skyldes hovedsakelig økte vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader

Netto finansposter var negative med kr -1 295 920. Finansinntektene utgjorde kr 297 809 og består hovedsakelig av renteinntekter og kundeutbytte fra Gjensidige. Finanskostnadene utgjorde kr 1 593 729 og gjelder i hovedsak renter på borettslagets pantegjeld. Rentenivået har hatt vesentlig betydning for årets resultat.

Årsresultat

Årsresultatet for 2025 ble kr -1 876 202

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2025 var kr 3 064 150, mot kr 5 598 128 året før. Reduksjonen skyldes i hovedsak negativt årsresultat samt ordinære avdrag på langsiktig gjeld, jf. oversikt over endring i disponible midler.

Styrets samlede vurdering

Styret vurderer borettslagets økonomiske stilling som tilfredsstillende, til tross for et negativt årsresultat i 2025. Året har vært preget av nødvendige og planlagte vedlikeholdstiltak som styrker bygningsmassens langsiktige verdi. Styret vil oppfordre den neste styre til å følge kostnads- og renteutviklingen nøye i tiden fremover og vurdere behovet for eventuelle tilpasninger i felleskostnadene.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vaktmester

Borettslagets vaktmester Tomasz Bigot fortsetter sitt gode arbeid. Styret engasjerer vikar under hans ferieavvikling.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91789505. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98, eller e-post forskring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil

benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering i Nordre Åsen Borettslag i perioden 1990 – 2025

Årstall	Type vedlikehold/rehabilitering
2025	Etablering av nye ventiler i de ytterrom som ikke har hatt dette.
2024	Takrehabilitering vaskeribygget
2022/2023	Total vindusrehabilitering i borettslaget
2022/2023	Bytte av oppgangsdører
2021	Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene.
2018	Piperehabilitering og nye ståldører
2015	Utskifting av lysarmaturer, drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
2014	Startet drenering av blokkene og skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.
2013	Utbedret piper i Kjelsåsveien 1 og vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
2011	Ny støtsand på lekeplass
2010	Nytt låssystem
2008	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsveien 2-4-6-8
2007	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og verandadører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn brannrør i alle O.L. rom
2003/04	Montering brannvarsler. Alle blokker fikk montert brannvarsler i kjeller, loft, oppganger samt i alle leiligheter
2000	Oppgradering av fellesanlegg for kabel-tv
1994	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen. Beboerne fikk tilbud om innglassing av verandaene.
1990	Rehabilitering av elektrisk anlegg

Vedlegg 4 til sak 8. For eller i mot ny farge i borettslaget



Redegjørrelse fra valgkomitéen 2026 i Nordre Åsen Borettslag

Valgkomitéen i 0042 Nordre Åsen Borettslag har i 2026 bestått av Vibeke Billing, Wolfgang Leister og Knut Hartold. Valgkomitéen har gjennomført møter i tidsrommet januar-mars 2026 og hatt samtaler med innehavere av verv (uavhengig av om de er på valg) og kandidater som har meldt sin interesse. Valgkomitéen har laget en flyer som er plassert i hver oppgang og sendt ut oppslag både i Vibbo og i facebook-gruppa «Nabohjelp for oss som bor i Nordre Åsen Borettslag».

Totalt ble det gjennomført intervjuer med et 20-talls kandidater til ulike verv. I år er ekstern styreleder på valg, og valgkomitéen har innhentet flere alternative tilbud. Vi har vurdert fem ulike kandidater og gjennomført intervjuer med disse, samt referanseinnhenting av de mest aktuelle. I tillegg har valgkomitéen arbeidet med å styrke velferdskomitéen og valgkomitéen.

Valgkomitéen har oppfattet det slik at borettslaget trenger en frisk start etter en periode med flere krevende prosjekter, og at motsetninger som har bygd seg opp i den siste tiden må reduseres. I tillegg har valgkomitéen lagt vekt på at kompetansen i det nåværende styret også ivaretas, slik at de påbegynte prosjektene slutføres til det beste for beboerne i Nordre Åsen Borettslag.

Innstillingen fra valgkomitéen er som følger:

0042 Nordre Åsen Borettslag

VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Anders Pedersen

Adresse: Terrasseveien 34, 3470 Slemmestad.

E-postadresse: anderspederseen@outlook.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kjersti Hovland

Adresse: Åsensvingen 3 C

E-postadresse: kjersti.s.hovland@gmail.com

Navn: Angelo di Leo

Adresse: Kjelsåsveien 3 B

E-postadresse: angelo.dileo@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen

Adresse: Åsensvingen 5 A

E-postadresse: stian.lund.jakobsen@gmail.com

Navn: Sarah Figenschou

Adresse: Åsensvingen 5 C

E-postadresse: sarah@figenschou.org

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Henrik Tanum

Adresse: Kjelsåsveien 1 A

E-postadresse: henrikstanum@gmail.com

2. Navn: Adrian Lindgren

Adresse: Åsensvingen 3 C

E-postadresse: adrian_lind-gren@hotmail.com

3. Navn: Sandra Arnesen

Adresse: Kjelsåsveien 4 A

E-postadresse: sandragka@hotmail.com

4. Ian Stangebye

Adresse: Kjelsåsveien 5 B

E-postadresse: ianStangebye@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kjersti Hovland

Adresse: Åsensvingen 3 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen

Adresse: Åsensvingen 5 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wolfgang Leister

Adresse: Kjelsåsveien 4 B

E-postadresse: Wolfgang.Leister@gmail.com

Navn: Vibeke Billing

Adresse: Åsensvingen 2 B

E-postadresse: Vibeke.Billing@gmail.com

Navn: Knut Hartold

Adresse: Kjelsåsveien 5 B

E-postadresse: knut@adcon.no

Navn: Knut Lynning

Adresse: Kjelsåsveien 5 B

E-postadresse: drlynnol@hotmail.com

Navn:

F. Som velferdskomiteé foreslås:

Navn: Linda Reinholdtsen

Adresse: Kjelsåsveien 1B

Navn: Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd

Adresse: Åsensvingen 6B

Navn: Leonardo Cancilleri

Adresse: Åsensvingen 3C

Navn: Angelo di Leo

Adresse: Kjelsåsveien 3B

Valgkomitéen oppfordrer flere beboere til å melde seg som medlemmer av velferdskomiteéen. Dette for å sørge for kontinuitet i de viktige sosiale tilstelningene organisert i borettslaget.

Dato 7. april 2026 I valgkomitéen for Nordre Åsen Borettslag

Vibeke Billing (sign.)

Wolfgang Leister (sign.)

Knut Hartold (sign.)

Tilbud Ekstern styreleder

Til: Styret i Nordre Åsen Borettslag

Fra: Anders Pedersen

Dato: 04.03.2026

Etter møte med valgkomiteen oversendes forslag til honorar og rammer for rollen som ekstern styreleder.

1. Årlig styrelederhonorar

Årlig honorar: kr 300 000

Honoraret dekker ordinær styrelederfunksjon, herunder:

- Forberedelse og ledelse av styremøter
- Deltakelse på generalforsamling
- Ordinær styrebehandling og koordinering av styrets arbeid
- Løpende dialog med forretningsfører
- Oppfølging av borettslagets løpende drift
- Normal fremdriftsoppfølging av vedtatte prosjekter

2. Arbeid utover ordinær styrelederfunksjon

Arbeid knyttet til reklamasjonssaker, tvister, rettslige prosesser, forhandlinger eller annen særskilt oppfølging utover ordinær styrelederfunksjon honoreres med kr 1 400 per time.

Slikt arbeid avklares med styret før igangsettelse. Dersom omfanget av arbeidet blir vesentlig, skal videre oppfølging avklares med styret.

Arbeid som honoreres etter medgått tid rapporteres fortløpende til forretningsfører.

3. Forutsetninger

- Honoraret vedtas av generalforsamlingen.
- Borettslaget har gyldig styreansvarsforsikring som omfatter ekstern styreleder.

Vennlig hilsen

Anders Pedersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.26

Selskapsnummer: 42 Selskapsnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder på digitalt årsmøte

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Honorar til velferds- og valgkomité.

Valg- og velferdskomiteens medlemmer honoreres med kr 5 000 hver.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 For eller i mot ny farge i borettslaget

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For for eller i mot ny farge i borettslaget

☐ Mot for eller i mot ny farge i borettslaget

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Farge 1 : Vika

☐ Farge 2 : Elegant Green

Sak 9 Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget

Generalforsamlingen vedtar at styret innen ordinær generalforsamling 2027 skal utarbeide og kommunisere en tydelig plan for bad/våtrom og rør i borettslaget, som minimum inkluderer: a) Avklaring av status for rør og våtrom (f.eks. gjennom tilstandsvurdering eller innhenting av faglig rapport) b) Avklaring av ansvar mellom borettslaget og andelseier (inkludert hva som gjelder felles anlegg) c) Plan for eventuelle tiltak, med forventet tidslinje og prioritering d) Tydelig anbefaling til andelseiere om det er fornuftig å rehabilitere nå eller avvente e) Prinsipper for håndtering av konsekvenser, dersom borettslaget senere må gjøre inngrep i bad som er nylig rehabilitert Styret skal distribuere planen skriftlig til alle andelseiere. Eventuelle større rehabiliteringstiltak med økonomiske konsekvenser skal legges frem for generalforsamlingen som egen sak før gjennomføring.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter

Forslag til ny formulering av § 8-3 § 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner (1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen. (2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold. (3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker. (4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder: Detaljerte kostnadsoverslag, Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig, En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning. Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning. (5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge: Vesentlig skade på eiendommen, Fare for personskaade, eller Brudd på lovpålagte krav. Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser. (6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.

Forslag til ny tekst blir da følgende: § 8-3 Styrets vedtak (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. (2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift. (3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning. Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse. (4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen . (5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.

Forslag til ny husordensregel punkt 2.2: Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anders Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Sarah Figenschou

☐ Stian William Lund Jakobsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

☐ Adrian Lindgren

☐ Henrik Tanum

☐ Ian Stangebye

☐ Sandra Arnesen

Valgkomité (kun 4 skal velges)

☐ Knut Hartold

☐ Knut Lynning

☐ Vibeke Billing

☐ Wolfgang Leister

Velferdskomite (kun 4 skal velges)

☐ Angelo di Leo

☐ Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd

☐ Leonardo Cancilleri

☐ Linda Reinholdtsen

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Stian William Lund Jakobsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kjersti Hovland



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948225425

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. april kl. 22:00 til 24. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 21. april 2026, Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15B, 0484 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 208.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder på digitalt årsmøte

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

Det gjøres oppmerksom på at møteleder på beboermøtet 21. april på Oslo Wineyard, er Helge Aamodt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder velges som møteleder på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 144

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 55

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 139

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 66

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Wolfgang Leister og Sverre Gaarder til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Wolfgang Viktor Leister og Sverre Gaarder er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 155

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 146

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Honorar til velferds- og valgkomité.

De siste par årene har borettslaget honorert både velferds- og valgkomité

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette videreføres også i år med hhv kr 5 000 pr medlem

Forslag til vedtak:

Valg- og velferdskomiteens medlemmer honoreres med kr 5 000 hver.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **147**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **56**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. For eller i mot ny farge i borettslaget

- Borettslaget står foran maleprosjekt og i den sammenheng ber styret borettslagets andelseiere stemme over to anbefalte fargevalg. Enten skal vi beholde dagens farger slik de er (som i dag består av fargene lysblå, lys rosa, lys gul og oransje), eller så skal alle blokkene ha lik farge på alle borettslagets 16 blokker.

Hva skal males?

- De pussede vertikale feltene (som i dag består av de fire nevnte fargene over).
- Balkongfronter opp til og med håndløper på ut- og innside samt balkongtak, vindskyver, takutstikker/gesims og inngangspartier males opp i samme farge som det er i dag (S 0502-Y bomull).
- I Åsensvingen 1, 3, 5, 7 og 9 er det høy grunnmur som også må males. Disse byggene får en nøytral betonglignende farge (merk at det som allerede er malt hvitt i dag rundt og over inngangspartiene males i samme i farge som i dag).

Hvilke nye farger kan du stemme på?

På bakgrunn av blant annet Oslo kommunes fargeveileder utarbeidet i 2022 og anbefalinger fra Jotun er det foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle på de fargede feltene på blokkene.

- Alternativ 1: Jotun Vika
- Alternativ 2: Jotun Elegant Green

Begge disse alternativene står utstilt i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Styret ber borettslagets andelseiere bestemme fargevalg. Det er foreslått to nye farger som erstatter dagens gamle. Det er derimot mulig å stemme på at man ønsker å beholde de fargene som er i dag.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 103
Antall stemmer mot saken: 81
Antall blanke stemmer: 24
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Farge 1 : Vika

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Farge 2 : Elegant Green

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 45
Antall stemmer for vedtak 2: 98
Antall blanke stemmer: 24
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Avklaring av status og plan for bad/våtrom i borettslaget

Fremmet av: Henrik Tanum

Jeg opplever at noen andelseiere har rehabilitert bad/våtrom de siste årene, mens andre ikke har gjort det. Badene kan derfor være i ulik tilstand og med ulik alder på membran, sluk og rør. Dette skaper usikkerhet for andelseiere som vurderer rehabilitering nå, særlig fordi det er uklart:

- om borettslaget har, eller planlegger, felles tiltak knyttet til rør eller våtrom
- om det finnes en plan for rørfornyning, utskifting av rør, eller annen rehabilitering
- hva styret anbefaler andelseiere å gjøre nå (pusse opp eller avvente)

Det er uheldig dersom andelseiere bruker store beløp på oppussing, og borettslaget senere gjennomfører tiltak som krever inngrep eller riving av nylig oppgraderte bad.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstillers forslag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret innen ordinær generalforsamling 2027 skal utarbeide og kommunisere en tydelig plan for bad/våtrom og rør i borettslaget, som minimum inkluderer: a) Avklaring av status for rør og våtrom (f.eks. gjennom tilstandsvurdering eller innhenting av faglig rapport) b) Avklaring av ansvar mellom borettslaget og andelseier (inkludert hva som gjelder felles anlegg) c) Plan for eventuelle tiltak, med forventet tidslinje og prioritering d) Tydelig anbefaling til andelseiere om det er fornuftig å rehabilitere nå eller avvente e) Prinsipper for håndtering av konsekvenser, dersom borettslaget senere må gjøre inngrep i bad som er nylig rehabilitert Styret skal distribuere planen skriftlig til alle andelseiere. Eventuelle større rehabiliteringstiltak med økonomiske konsekvenser skal legges frem for generalforsamlingen som egen sak før gjennomføring.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 148

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag til endring av vedtektene § 8-3 – Presisering av styrets økonomiske fullmakter

Fremmet av: Ali Kowkabi

Bakgrunn for forslaget: Dagens vedtektsbestemmelse i § 8-3 gir for stort rom for skjønn når det gjelder hvilke økonomiske disposisjoner styret kan foreta uten behandling i generalforsamlingen. Dette skaper redusert forutsigbarhet for andelseierne og øker risikoen for uenighet og konflikt i etterkant av større beslutninger.

Formålet med endringen er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget. Endringen skal gi klare, etterprøvbare rammer for styrets fullmakter, samtidig som styrets nødvendige handlingsrom i den løpende driften ivaretas.

Forslag til ny formulering av § 8-3

§ 8-3 Styrets myndighet og begrensninger i økonomiske disposisjoner

(1) Styret kan fatte alle vedtak som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, herunder generalforsamlingen.

(2) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen fatte vedtak om økonomiske disposisjoner som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg for borettslaget som overstiger 7 prosent av borettslagets årlige felleskostnader (beregnet etter siste godkjente årsregnskap eller budsjett). Denne grensen gjelder uavhengig av om tiltaket isolert sett kan anses å falle innenfor vanlig forvaltning, løpende drift eller vedlikehold.

(3) Generalforsamlingen kan med simpelt flertall (mer enn halvparten av de avgitte stemmer) gi styret dispensasjon til å overskride grensen i § 8-3 (2) i enkeltsaker.

(4) Før generalforsamlingen behandler en sak etter denne paragraf, skal styret sørge for tilstrekkelig dokumentasjon, herunder:

- Detaljerte kostnadsoverslag,
- Relevante tilbud fra minst to leverandører der dette er praktisk mulig og hensiktsmessig,
- En redegjørelse for alternativer og begrunnelse for valgt løsning.

Dette skal gi andelseierne et reelt grunnlag for vurdering og avstemning.

(5) Unntak fra kravet om forhåndssamtykke i generalforsamlingen gjelder for akutte tiltak som er nødvendige for å avverge:

- Vesentlig skade på eiendommen,
- Fare for personskade, eller
- Brudd på lovpålagte krav.

Slike tiltak kan iverksettes umiddelbart av styret. Styret skal snarest mulig, og senest på neste generalforsamling, rapportere om tiltaket, begrunnelsen, kostnadene og eventuelle konsekvenser.

(6) Beregning av prosentgrensen i (2) skjer på grunnlag av borettslagets årlige felleskostnader eksklusive eventuelle ekstraordinære innkrevinger. Styret skal opplyse om beregningsgrunnlaget i sakspapirene.

Begrunnelse for endringen

Endringen styrker transparens, forutsigbarhet og andelseierdemokrati i større økonomiske saker. Grensen på 7 % gir styret tilstrekkelig handlingsrom i daglig drift og mindre vedlikehold, mens større tiltak sikres bred diskusjon og godkjenning i generalforsamlingen.

- Dispensasjonsmuligheten med simpelt flertall gjør regelen fleksibel og hindrer unødvendig stivhet i enkeltsaker.
- Akutt-unntaket sikrer at nødvendig arbeid ikke forsinkes i kritiske situasjoner (f.eks. akutte lekkasjer, brannfare eller lovpålagte utbedringer).
- Kravene til dokumentasjon og alternative tilbud bidrar til bedre beslutningsgrunnlag og reduserer risiko for kritikk eller konflikt.

Endringen er i samsvar med borettslagsloven og åpner for at vedtektene kan gi nærmere regulering av styrets myndighet.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styreverv å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot**.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 95

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Endring i borettslagets vedtekter § 8-3.

Fremmet av: Saken fremmes av andelseierne Tom Bjørnstad og Stian Mevik.

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om endring i borettslagets vedtekter § 8-3 .

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre grensen mellom styrets løpende forvaltningsansvar og generalforsamlingens beslutningsmyndighet, særlig i saker som innebærer større økonomiske forpliktelser for borettslaget.

Forslaget har som mål å sikre bedre økonomisk kontroll, økt innsyn og mer forutsigbare beslutningsprosesser .

Endringen innebærer at beslutninger som overstiger en fastsatt økonomisk terskel, skal behandles av generalforsamlingen med kvalifisert flertall, og at slike saker skal være tilstrekkelig dokumentert før vedtak fattes.

Dersom styret er i tvil om endringen av § 8-3 er juridisk holdbar, ber vi om at OBOS sin juridiske avdeling foretar en vurdering, fremfor at styret på nytt engasjerer Kvale Advokatfirma DA og dermed påfører borettslaget ytterligere kostnader.

Forslag til ny tekst blir da følgende:

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

(2) Styret kan treffe vedtak om alle saker som ligger innenfor vanlig forvaltning og løpende vedlikehold av borettslagets eiendom og virksomhet. Dette inkluderer nødvendige tiltak for å ivareta bygningenes tilstand, oppfylle lovpålagte krav og sikre daglig drift.

(3) Styret kan ikke uten samtykke fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

a) tiltak som går utover vanlig forvaltning og løpende vedlikehold, eller

b) inngåelse av: avtaler, lån, disposisjoner eller andre forpliktelser som medfører en samlet økonomisk forpliktelse eller utlegg som overstiger 5 prosent av de årlige felleskostnadene, selv om tiltaket i utgangspunktet kunne anses som vanlig forvaltning.

Unntak gjelder likevel for: Akutte tiltak som er nødvendige for å avverge vesentlig skade på eiendommen, personskade eller brudd på lovpålagte krav (herunder skader som brann eller vannskader). Slike tiltak skal snarest mulig forelegges generalforsamlingen i etterkant med redegjørelse.

(4) Før generalforsamlingen behandler saker etter tredje ledd, skal styret innhente og legge frem minst to skriftlige og uavhengige tilbud / priser, med mindre dette åpenbart ikke er praktisk mulig eller hensiktsmessig (f.eks. ved akutte reparasjoner eller spesialiserte leverandører). Begrunnelse for valg av leverandør og eventuell fravikelse fra tilbudsplikten i punkt 4, skal fremgå av saksdokumentene. Alle relevante dokumenter skal være tilgjengelige for andelseierne senest ved innkallingen til generalforsamlingen .

(5) Vedtak fattet i strid med punkt 3 og, eller 4 i denne paragrafen anses som ugyldig

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styreverger å ivareta sitt vedlikeholdsansvar av borettslagets bygningsmasse. Foreslåtte vedtektsendring anbefales ikke av Advokatene i OBOS og er heller ikke en utbredt praksis.

Er du imot forslaget om vedtektsendringen, stemmer du **Mot**.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 103

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Forslag om endring av husordensreglene for røykfrie balkonger.

Vi bor i ett stort borettslag med store grøntarealer med god avstand mellom bygningene, men balkongene våre står tett innpå hverandre, og det er korte avstander til naboens vinduer og balkongdør. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre slik at alle kan benytte balkongene og lufte leiligheten.

Generalforsamlingen vedtok i 2023 endring i husordensreglene punkt 2.2 med oppfordring om røykfrie balkonger mm. Forhåpentligvis har disse endringene hjulpet mange, men dessverre er det flere som opplever at det ikke tas hensyn i det hele tatt. Dette problemet vil nå forsterkes ved at det borres nye ventiler. Selv med vinduer og balkongdør lukket, så vil det fremover sive inn røyk gjennom ventilen.

Borettslagsloven § 2 sier at ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere. Med tanke på de holdningsendringer vi har sett rundt tobakksbruk de siste årene,, så vil det utvilsomt være tilfeller hvor røyking faller inn under dette samt at tobakksrøyk faktisk er helseskadelig og barns rett til røykfritt miljø. Når vi ser dette i sammenheng med de korte avstandene mellom leilighetene våre, med balkonger, balkongdør, vinduer, og nå ventiler tett på nabo; så foreligger det allerede ett grunnlag til å forby røyking på balkongene.

Nåværende husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Forslag til endring i fet skrift, husordensregel punkt 2.2:

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, **det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler.** Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre forslaget, men presiserer de nevnte utfordringene knyttet til håndheving:

Styret ønsker ikke å motsette seg en skjerping av ordlyden hvis generalforsamlingen ønsker dette som et signal om ønsket adferd i borettslaget. Styret må imidlertid presisere at en slik regel i hovedsak vil fungere som en retningslinje for godt naboskap, og at styrets mulighet til å tvingsegjennomføre et røyking-opphør i den enkelte sak er juridisk begrenset. Styret anbefaler uansett beboerne å gå i direkte dialog med hverandre for å finne praktiske løsninger dersom røyk er et problem.

Forslag til vedtak:

Forslag til ny husordensregel punkt 2.2: Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, **det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler.** Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 76

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år, fire varamedlemmer for ett år samt valg- og velferdskomité.

Innstilling

Det henvises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen i Nordre Åsen Borettslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Pedersen (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sarah Figenschou (115 stemmer)

Stian William Lund Jakobsen (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sarah Figenschou

Stian William Lund Jakobsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sandra Arnesen (109 stemmer)

Adrian Lindgren (115 stemmer)

Ian Stangebye (115 stemmer)

Henrik Tanum (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sandra Arnesen

Adrian Lindgren

Ian Stangebye

Henrik Tanum

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Billing (108 stemmer)

Knut Hartold (93 stemmer)

Wolfgang Leister (100 stemmer)

Knut Lynning (91 stemmer)

Ingvild Nesting (88 stemmer)

Britt Veronica Oroszko (83 stemmer)

Eva-Lill Wøien (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vibeke Billing

Knut Hartold

Wolfgang Leister

Knut Lynning

Ingvild Nesting

Britt Veronica Oroszko

Eva-Lill Wøien

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Leonardo Cancilleri (112 stemmer)

Angelo di Leo (107 stemmer)

Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd (112 stemmer)

Linda Reinholdtsen (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Leonardo Cancilleri

Angelo di Leo

Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd

Linda Reinholdtsen

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian William Lund Jakobsen (127 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian William Lund Jakobsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjersti Hovland (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjersti Hovland

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948225425

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 2. september kl. 20:00 til 5. september kl. 20:00. Et frivillig møte ble avholdt 2. september 2025 kl. 18.00 på Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15 B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 236.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Som møteleder foreslås Line Hovland fra OBOS

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **143**

Antall stemmer mot vedtaket: **10**

Antall blanke stemmer: **83**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår **Meike Joester** og **Wolfgang Leister** som protokollvitner som signerer protokollen digitalt etter at avstemmingen er avsluttet.

Forslag til vedtak:

Meike Joester og Wolfgang Leister er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **142**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: **86**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **140**

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 88

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Behandling og avstemming over planlagt ventilasjons- og fasadeprosjekt (ca. 12 mill. kroner).

Fremmet av: Stian Mevik m/flere

Styret mottok 18. august 2025 krav om ekstraordinær generalforsamling fra mer enn 10 % av borettslagets andelseiere med krav om å stemme over behandling og avstemming over planlagt ventilasjons- og fasadeprosjekt (ca. 12 mill. kroner).

*Hvem fremmet saken - Forslagsstillerne er som følger:

- HARTOLD, Knut: Kjelsåsveien 5B
- DAHL, Marte: Åsensvingen 5B
- HEDDELAND, Eirin; Åsensvingen 3C
- BICANIC, Josip: Åsensvingen 7C
- JENSEN, Torunn H. : Kjelsåsveien 3B
- OPDAHL, Fredrik: Åsensvingen 6A
- STEFFENSEN, Jørgen: Kjelsåsveien 4C
- MYHRE, Karin: Åsensvingen 7B
- FJELLER, Jan: Kjelsåsveien 4C
- BJERKE, Sissel: Kjelsåsveien 6C
- HJELMBERG, Matteus: Åsensvingen 9A
- STEEN, Irene: Åsensvingen 9A
- OROSZKO, Britt: Åsensvingen 5B
- BROVOLD, Torill: Kjelsåsveien 6B
- NORDBØ, Jonas Selvik: Kjelsåsveien 1A
- RØYSEM, Øyvind: Åsensvingen 5A
- BAKKE, Aud: Kjelsåsveien 2A
- BICANIC, Adam: Åsensvingen 1C
- HAUGEN, Thomas/HARLYNG, Mia: Kjelsåsveien 4A
- SANDE, Ola: Åsensvingen 5C
- ØSTBY, Kjersti: Åsensvingen 9B
- AGOVIC, Amina: Kjelsåsveien 1B
- CARLSEN, Kjersti E.: Åsensvingen 4B
- VIKENE, Solveig: Åsensvingen 5A
- BRENNAN, Anne Marie: Åsensvingen 4A
- RØYTUN, Jorunn: Kjelsåsveien 4C

- SOLBERG, Sue Anita: Kjelsåsveien 1A
- KOWKABI, Ali: Åsensvingen 4C
- STORMO, May-Lill: Åsensvingen 3C
- DOMBESTEIN, Arne: Kjelsåsveien 6B
- BERG, Inger: Åsensvingen 9A
- STENSAKER, Vera: Kjelsåsveien 3A
- STEEL, Callum: Åsensvingen 4A
- SOLEGLAD, Mari: Åsensvingen 7A
- SYPRIANSEN, Evy: Kjelsåsveien 6A
- WINGAR, Anne Cecilie Zwilgmeyer/KARLSEN, Petter: Åsensvingen 4B
- MANNSÅKER, Grethe: Åsensvingen 3A
- ERIKSEN, Ivar: Åsensvingen 9C
- TANUM, Henrik/SÆTERDAL, June: Kjelsåsveien 1A
- WESTAD, Stein og Helen: Kjelsåsveien 4B
- BJØRNSTAD, Tom: Åsensvingen 4B
- ØYSLEBØ, Bjørnar Soleglad: Åsensvingen 7A
- ØKSETER, Cecilie: Åsensvingen 9B
- ARNESEN, Sandra: Kjelsåsveien 4A
- RANDAR, Jørgen: Åsensvingen 3C

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Styret har fulgt loven og fattet et lovlig vedtak basert på styrets vedlikeholdsplikt/ansvar.

Styret i et borettslag kan bestemme over den daglige driften, vedlikehold av fellesarealer og bygninger, og gjennomføre vedtak fra generalforsamlingen. Styret var og er av den klare oppfatning at disse to tiltakene ligger innenfor styrets beslutningsrett noe som bekreftes av Advokatfirma Kvale. Styret engasjerte Kvale i juni 2025 for nettopp å få avklart dette forholdet.

Det er heller ikke lov å bestemme at fremtidige forslag må ha for eksempel 2/3 flertall for å bli vedtatt, med mindre loven eller vedtektene sier det. Hvilke saker som krever vanlig flertall, kvalifisert flertall eller enstemmighet, er fastsatt i loven og vedtektene. Forslaget begrenser dessuten styrets ansvar og myndighet på en måte som loven ikke tillater (se bilag 1).

Konsekvensen for borettslaget om forslagsstillers forslag blir vedtatt er at vedlikeholdsplikten ikke blir ivaretatt samt at entreprenør kan kreve erstatning ovenfor borettslaget. Styret vil også anføre at borettslaget kan bli holdt erstatningsansvarlig. Det gjelder både dersom kontraktsarbeidet blir forsinket (på grunn av forhold på borettslagets hånd, forsinket oppstart og/eller forsinket gjennomføring) og dersom tiltaket må avbestilles. Dette erstatningskravet kan borettslaget videreføre som regress mot de konkrete andelseierne som gjør at borettslaget settes i mislighold.

OM DU ER ENIG I STYRETS INNSTILLING OVER, MÅ DU STEMME IMOT FORSLAGET FRA FORSLAGSSTILLERNE NEDENFOR.

Forslag til vedtak: Forslagsstillerne foreslår: Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt ventilasjons- og fasadeprosjektet til ca. 12 millioner kroner skal gjennomføres. Prosjektet kan kun iverksettes dersom minst 2/3 av de avgitte stemmene er for, jf. borettslagsloven § 8-9. Dersom prosjektet ikke vedtas, kan det ikke fremmes på nytt uten at styret først dokumenterer: nødvendighet, kostnader per leilighet på kort og lang sikt (både engangskostnad og forventet levetid/vedlikehold), plan for finansiering (oppsparte midler, lån eller annet), vurdering av alternative løsninger med tilhørende kostnadsoverslag. Et slikt forslag kan kun behandles og eventuelt vedtas på fremtidig ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, med krav til 2/3 flertall.

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 121

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/
Møteleder

Meike Joester /s/
Protokollvitne

Wolfgang Leister /s/
Protokollvitne

Vedtekter

for Nordre Åsen Borettslag org nr 948 225 425

vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn*

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
VEDTATT PÅ
GENERALFORSAMLING 24.04.2026

Nordre Åsen Borettslag er et andelslag dvs. at ikke OBOS, men borettslaverne i fellesskap eier byggene. Alle beboere er ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklases stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, gir denne "husordenen" enkle regler, som det er i hver beboers interesse å overholde.

Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag eller rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommene. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

1. Alminnelige ordensregler.

- 1.1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de hertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
- 1.2. Foreldre må påse at barns lek på borettslagets område ikke er til sjanse eller fare for andre eller kan medføre skader på grøntanlegg, bygninger eller andres eiendom.
- 1.3. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, søppel o.l., og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- 1.4. For å sikre fri ferdsel og rømningsveier, samt forebygging av brann er det ikke tillatt å oppbevare noe i trapperom, lofts- og kjellerganger. I det låsbare oppbevaringsrommet (også kalt sykkelbod/sportsbod) er det kun tillatt å oppbevare transportmidler og sportsutstyr beboerne trenger enkel og regelmessig tilgang til. Øvrige gjenstander skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperommet, kjeller og på loft er forbudt.
- 1.5. Entrédører skal lukkes hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- 1.6. Utgangsdører skal være låst hele døgnet.
- 1.7. Kjeller- og loftsdoorer skal alltid være låst.
- 1.8. Alt felleslys skal være slokket når det ikke behøves.
- 1.9. Balkonger og vinduer må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen, ut av vindu eller fra balkong.
- 1.10. Markiser, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- 1.11. For oppslag og informasjon skal oppslagstavlen i trappeoppgangen benyttes.
- 1.12. Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe"

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

- 2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600. Støy i forbindelse med oppussing må ikke forekomme etter kl. 2100. For øvrig må helligdagsfreden overholdes.
- 2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende, det er forbudt å røyke til sjenanse for andre beboere ved balkong, vinduer eller ventiler. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Renhold og søppel.

- 3.1. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakten. Søppelposer må knyttes godt igjen før de kastes. Glass og varm aske må ikke kastes i sjakten.
- 3.2. Ved kast av juletrær, møbler, store gjenstander o.l. skal søppelcontaineren/komprimatorbilen ved dugnad benyttes. Husholdningsavfall skal ikke kastes i containeren. Miljøfarlig avfall som kjemikalier, malingrester, bilbatterier o.l.skall leveres til nærmeste miljøstasjon
- 3.3. Alle beboere har ansvar for å feie og måke utenfor inngangsdøren.
- 3.4. Beboere skal holde loft og kjeller rene. Fellesareal skal holdes ryddig. Hensetting av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt, og vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.
- 3.5. Tørkestativene skal ikke benyttes på offentlige dager og helligdager.
- 3.6. Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom beboere i oppgangen.
- 3.7. Kjellerventiler skal åpnes for. Takluker må alltid holdes lukket. Gangvinduer skal være lukket og åpnes kun for lufting.
- 3.8. Skadedyrkontroll av leiligheten kan foretas etter bestilling av styret. Hvis veggedyr eller annet utøy merkes må dette straks meldes til styret.

4. Overlating av bruk.

- 4.1. Overlating av bruk skal godkjennes av styret.
- 4.2. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- 4.3. Andelseieren som overlater bruken til andre har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren påfører borettslaget og dets medlemmer.
- 4.4. Andelseieren plikter å informere brukeren om husordensreglene og har ansvar for at disse følges.

5. Blokktiltitsvalgt.

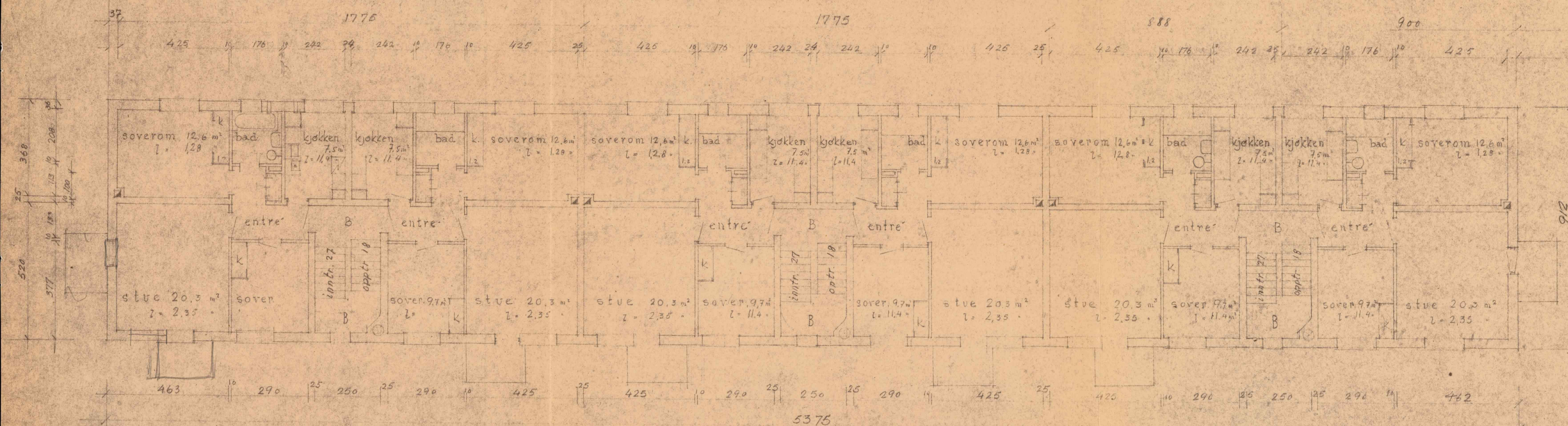
- 5.1. En blokktiltitsvalgt har som oppgave å være kontaktledd mellom den enkelte blokks beboere og styret.
- 5.2. Styret kan pålegge en blokktiltitsvalgt forskjellige oppgaver, såsom utdeling av rundskriv, ledelse av dugnadsarbeid o.l.
- 5.3. En blokktiltitsvalgt velges for 1 år. Melding om skifte av tiltitsvalgt gis direkte til styret.

6. Diverse.

- 6.1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
- 6.2. Privat beplantning må forelegges styret til eventuell godkjenning.

- 6.3. Enhver som flytter inn i Nordre Åsen Borettslag er forpliktet til å sette opp ringeklokkeskilt og postkasseskilt.
Da skiltene skal ha et vedtatt utseende, må disse bestilles av vaktmester ved innflytting. Vaktmester er å treffe på telefon **465 18 310**
- 6.4 Det må kontrolleres at leiligheten innehar 6 kg brannslukningsapparat, da dette ellers blir belastet den nye innehaver.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Disse husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.



9-6-48
17-3-48
Kor. 18-2-48
17-2-48

OPPOS-42-132

OSLO 07889 11 JUN 48
79 542 NORDRE ÅSEN
13 1 ETASJEPLAN BLOKK 1, 2, 13
1:100

ARKITEKTENE * FRODE RINNAN * OLAV TIVETEN * KJELL COLBIORNSEN * TEL * 42 10 04 *
OSLO



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 284/1949

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 20. mars 1948 anmeldte byggearbeid
nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 79

br.nr. 5, blokk 2. Nordre Åsen.

Tomt nr.

vei nr.

Eier:

Anmelder: arkitektene Minnan, Tveten og Colbjørnsen.

Ansvarshavende: Murmester Ola Nafstad.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 8/9. 1953 var der ikke noe lovstrtidig å bemerke ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 23/10.1953

Feiervesenet 7/2.1950

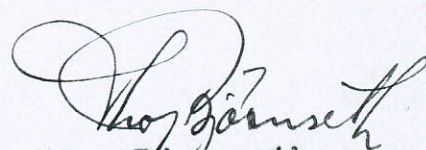
vann- og kloakkvesenet
XXXXXXXXXX
helskontrollen

16/10.1953

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Gebyr beregnet etter regulativet:

Oslo, bygningskontrollen den

10. november 1953.

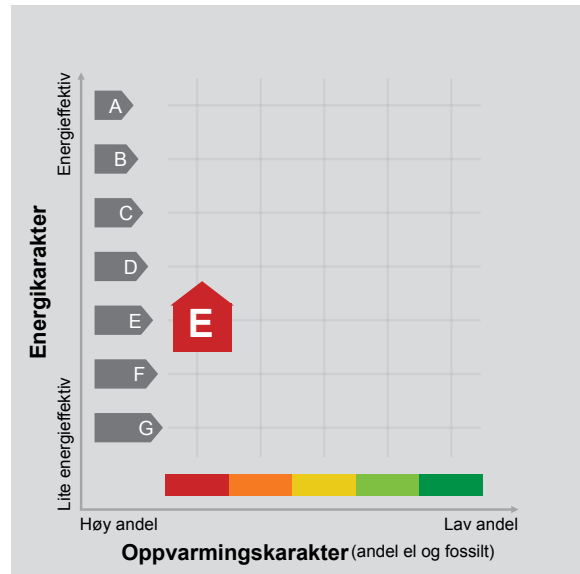

Thor Bjørnseth.

BYGNINGSINSPEKTØR.

i Nordre distrikt, Akeravd.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Nordre Åsen borettslag-308-309-310-311
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80198965
Merkenummer	Energiattest-2025-197285
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1949
Bygningsmateriale:
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åsensvingen 1B	80198965	H0301	0	0	208
Åsensvingen 1C	80198965	H0301	0	0	210
Åsensvingen 1B	80198965	H0302	0	0	209
Åsensvingen 1A	80198965	H0302	0	0	207

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	65 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	165,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmedistribusjonssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	9.11.2023
--------------------	-----------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	110,9 kWh/år
---------------	--------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	10,3 kWh/år
--------	-------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	179,9 kWh/år
------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 467 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,79 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 915 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	191,79 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 467 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 778 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

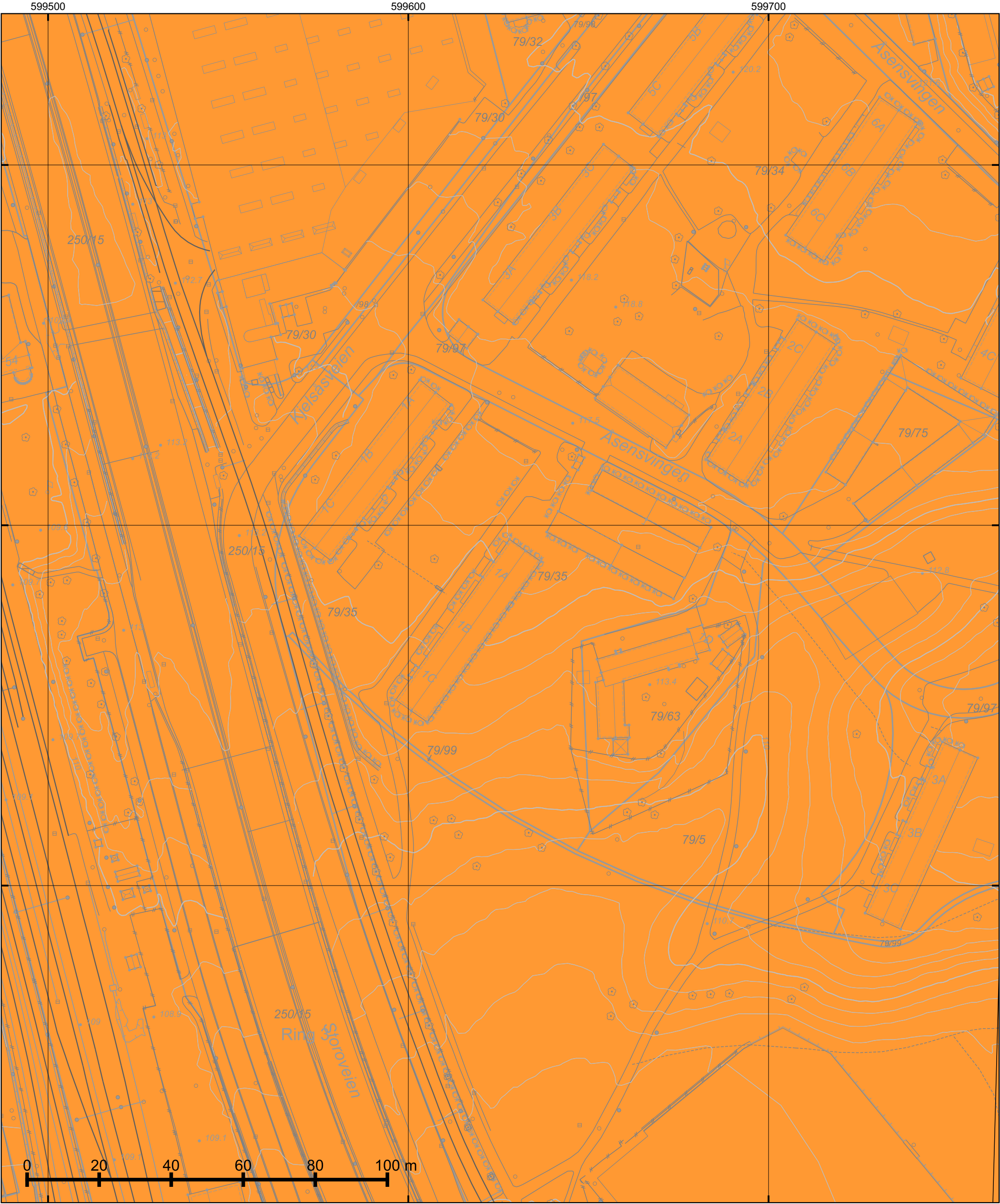
Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	1 689 kWh/år
------------	--------------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	12 467 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	88,2 %
--------------------------------------	--------



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oso

Dato: 12.08.2026
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: 161522/ 86537818

Adresse: Åsensvingen 1

Gnr/Bnr: 79/35

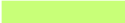
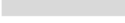
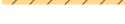
Deres ref.:

Kommentar:

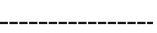
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

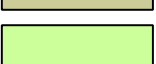
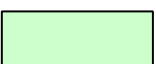
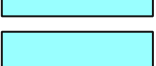
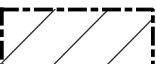
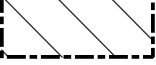
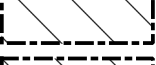
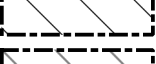
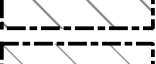
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	42 - Idretts-/sportsanlegg		Beregnet senterlinje veg
	70 - Felles avkjørsel		Regulert kjørefelt
	71 - Felles parkering		Bygningens avgrensing i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Regulert stoy skjerm
	74 - Felles gårdsplass		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	144 - Forr./bolig		Inn-/utkjøring
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	331 - Rutebilstasjon/terminal		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		

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

Åsensvingen 1B

Nabolaget Disen - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sinsenkrysset	2 min
Linje 12, 17	0.2 km
Grefsen stasjon	3 min
Linje FB3, 23, 24	0.2 km
Grefsen stasjon	4 min
Linje RE30, R31	0.3 km
Sinsen	7 min
Linje 4, 5	0.6 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	9 min
614 elever, 34 klasser	0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	11 min
603 elever, 30 klasser	0.9 km
Disen skole (1-7 kl.)	15 min
498 elever, 27 klasser	1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	11 min
392 elever, 30 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	19 min
227 elever, 16 klasser	1.6 km
Nydalen videregående skole	24 min
960 elever	1.9 km
Kuben videregående skole	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

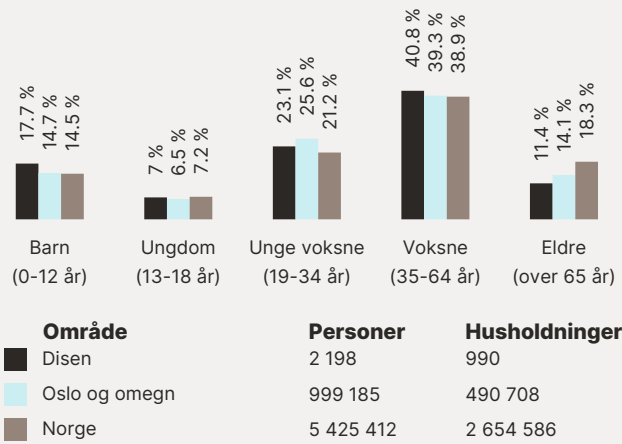


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-...	2 min
40 barn	0.2 km
Best barnehage (1-5 år)	6 min
44 barn	0.5 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ...	6 min
80 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	3 min
Rema 1000 Torshovdalen	5 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

- 

Muselunden

Ballspill, fotball

5 min

0.3 km
- 

Nordre Åsen kunstgressbane

Fotball, friidrett, sandvolleyball

4 min

0.3 km
- 

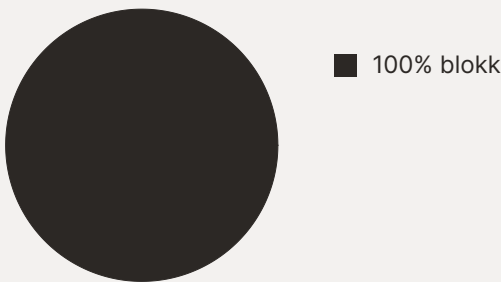
Fitness24Seven Storo

12 min
- 

Sandaker Treningssenter

12 min

Boligmasse



«Bynært, markanært og barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

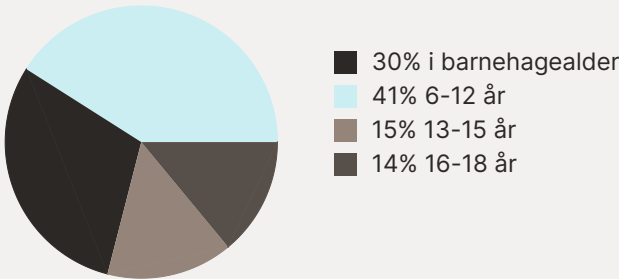
Storo Storsenter

14 min
- 

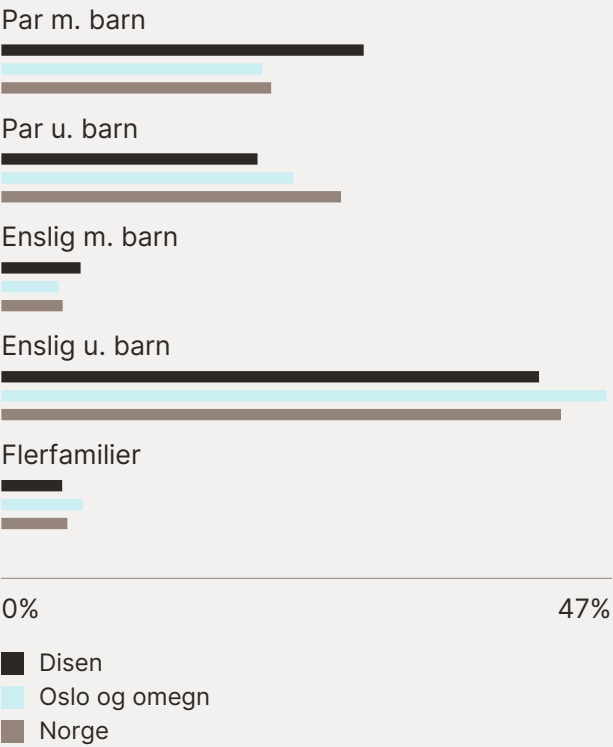
Vitusapotek Sinsen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

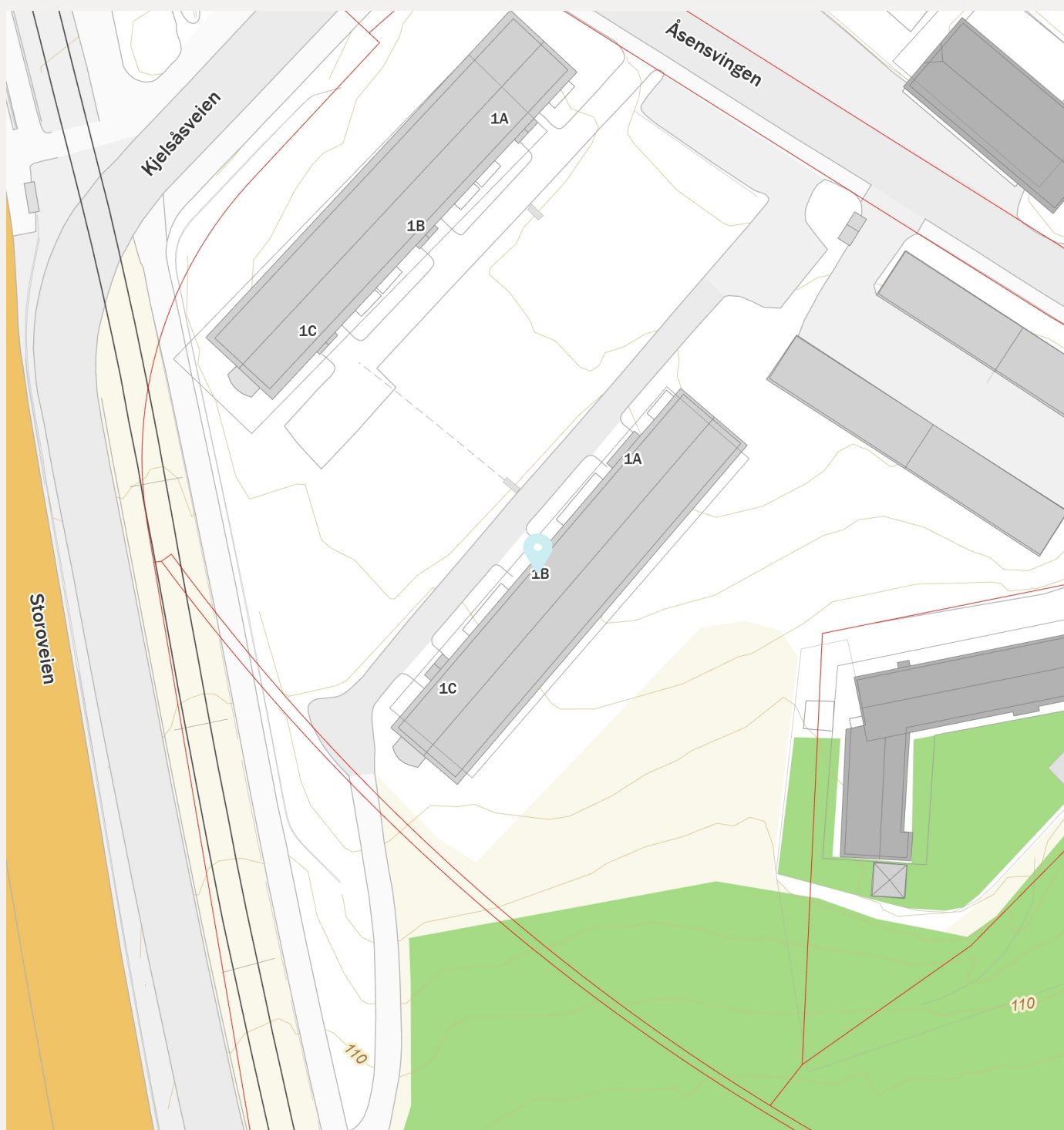
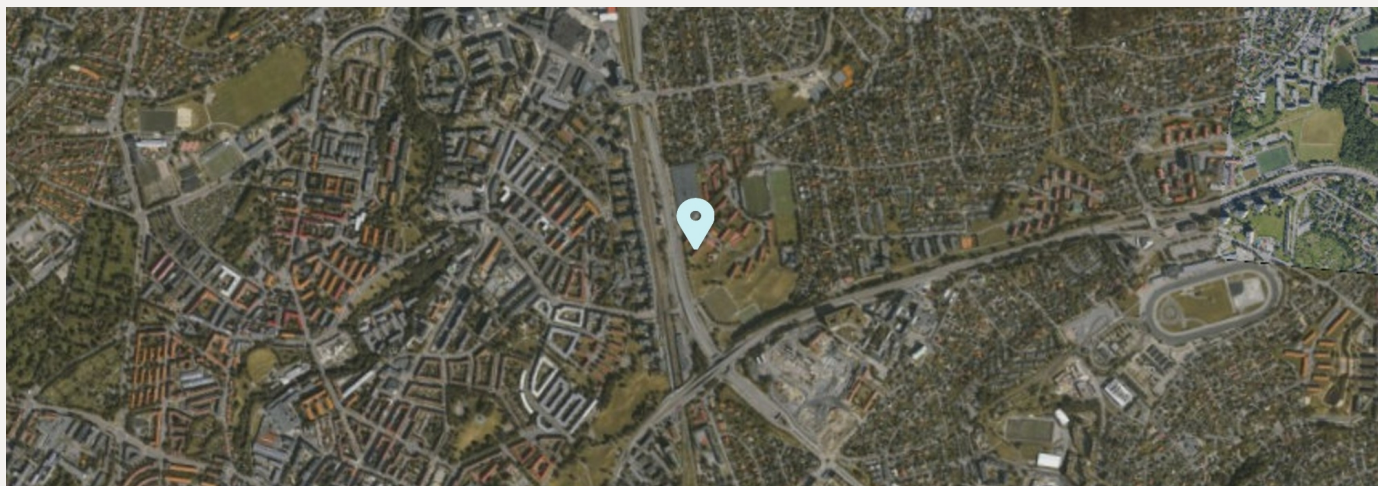


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Åsensvingen 1B

Nabolaget Disen - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sinsenkrysset Linje 12, 17	2 min 0.2 km
Grefsen stasjon Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km
Kuben videregående skole	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

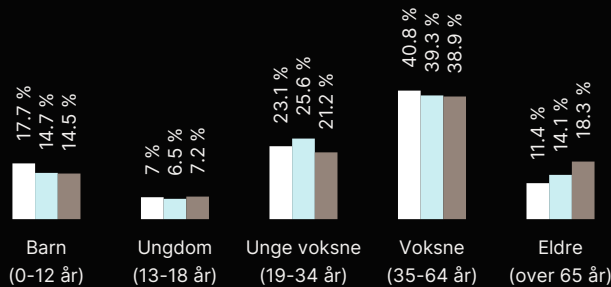


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Disen	2 198	990
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	3 min
Rema 1000 Torshovdalen	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026