

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Åsensvingen 9 B
0488 OSLO
Gnr./Bnr.: 79/36
Oslo kommune

Rapportdato: 19.10.2026
Befaringsdato: 15.10.2026
Referansenummer: 15086906

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 83 m² (BRA-i: 69 m²)

Totalt bruksareal: 83 m² (BRA-i: 69 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.10.2026
Referansenummer	15086906
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0217
Hjemmelshaver/selger	Øyvind Arne Eyde Kjuus
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Øyvind Arne Eyde Kjuus
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	19.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Åsensvingen 9 B
Postnummer/sted	0488 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	79/36
Andelsnr.	232
Borettslag / Sameie	NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 8640 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1951		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet tilhørende Nordre Åsen Borettslag beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg over 3 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre, balkongdør og vinduer med karmer av tre med tre-lags glass. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer i øvrige rom.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet, peisovn med glassdør i stue.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue, spisestue, kjøkken og 2 soverom. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Annet	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft.		6		6	
		Loftbod.			
3. Etasje	69			69	8
	Entre, bad, stue, spisestue, kjøkken og 2 soverom. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.				Balkong.
Kjeller.		8		8	
		2 kjellerboder.			
SUM	69	14		83	8
	Total bruksareal: 83 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder
Stue/kjøkken: 2.50 M.
Soverom: 2.50 M.
Bad: 2.50 M.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder oppmålt til 1m² og 7m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 6m², (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 14m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8m².

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri og sykkelbod.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 14.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Plantegning fra byggeår fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Dokumentasjon statiker vedrørende rivingsarbeid ifm rehabilitering/flytte kjøkken, datert: 17.08.2020. Dokumentasjon/faktura vedrørende innstallering av peisovn, datert: 09.12.2020.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad, datert: 09.12.2022.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad, datert: 09.12.2022.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 30.06.2025, 24.08.2022, 02.09.2020.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2023.
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med glassdør og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

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

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

TG 2	Annet	Blandebatteri til servant drypper i stengt posisjon (kun mot kaldtvann). Årsak er ikke kjent, trolig en feil i produksjon. Selger opplyser at forholdet er reklamert på til leverandør. Blandebatteri blir forhåpentligvis byttet/utbedret før visning/overtagelse.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk.

Kjøkken

Kjøkken fra 2020.
Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av høytrykkslaminat. Oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

Kjøkken ble flyttet inn i stuen, det ble etablert soverom det kjøkken opprinnelig var plasset ihht originale plantegning.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, det er ikke etablert ventilasjonsløsning for kjøkken, det er kun tilluftventiler i vegger og vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner over himling på bad. Hovedstoppekran i leiligheten er plassert i sjakt på bad. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på 120L fra 2020. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er elektrisk oppvarmet, peisovn med glassdør i stue. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

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

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

TG 1	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Gjelder avløpsrør i konstruksjon/sjakt.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Vannrør av kobber i sjakt/konstruksjon, (ikke nytt rør-i-rørsystem) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være .

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og i entre. Naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue fra 2020.
Piperehabilitering utført i 2018, (innstallering av nytt røykrør av stål innvendig i skorstein).

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

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

3. Etasje

TG 1	3. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall.
Balkongdør med karmer av tre med tre-lags glass fra 2022, (datostempel i glass).
Vinduer med karmer av tre med tre-lags glass fra 2022, (datostempel i glass).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong oppmålt til 8m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av stålprofiler med fasadeplater og glass.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Ukjent

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent.

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

Ikke vårt eie.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Ikke i vårt eie.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Forøvrig mangler det samsvarserklæring for enkelte arbeider utført i perioden 1999 - 2020, det mangler blant annet samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap. Det anbefales derfor å utføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder flytte kjøkken inn i stuen, etablert soverom der kjøkkenet var originalt. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Selger har ifm med flytting og rehabilitering av kjøkken fått revet en teglsteinsvegg i stue/kjøkken, konstruksjon ble vurdert av statiker til å være ikke bærende konstruksjon. Dokumentasjon foreligger hos selger.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

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

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Åsensvingen 9 B, 0488 OSLO

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsensvingen 9 B	Åsensvingen 9 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2020

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.

Har bodd i boligen i hele perioden. Juli 2020-DD

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91789505

Informasjon om selger

Selger

Kjuus, Øyvind Arne Eyde

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**

Totalrenovering av baderom, samt sammenslåing av WC-rom og bad. Arbeid utført av Delilla. Fullført januar 2023.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DeLilla

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Borettslaget har byttet ut alle vinduer (inkl. terrassedør) i 2023, samt vasket og malt fasadene og balkongene i 2026.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borrettslaget

4.1.6 **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**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-arbeid i forbindelse med oppussing.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elfag Experten AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El arbeid i forbindelse med renovering av bad

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestre Aker Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye stikkkontakter etc.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjelsås elektro

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**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovering av bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DeLilla

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeid i forbindelse med flytting av kjøkken og renovering

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørverket

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn peisovn 2020. Arbeid utført av faglært:
PEISMONTØRN
Tom Bru Vik

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert mus i boder. Meldt inn til styret som har lagt ut feller og åte. Ikke observert siste tid.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Fasaden og balkongene ble vasket og malt i og igjennom 2026. Arbeidet pågår fortsatt, og vil mest sannsynlig påvirke felleskostnader.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Dørkarm ved soverom vil bli malt før overtagelse.

På bakgrunn av svangerskap er det ikke ønskelig med oljebasert maling før etter flytting.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41159336

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øyvind Arne Eyde Kjuus	**2026-10-19**

Identification

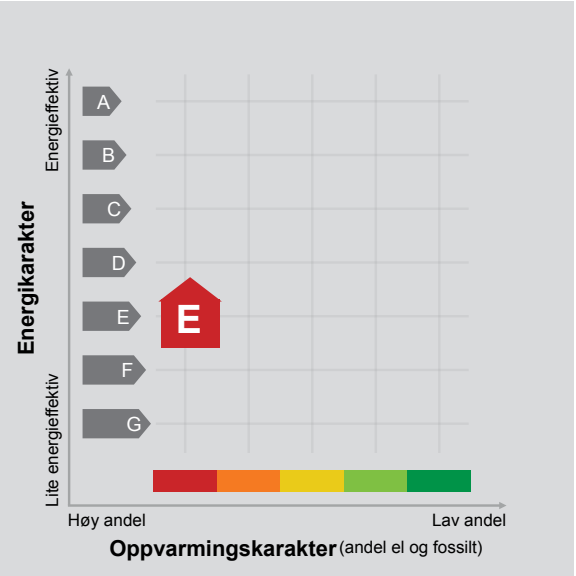
bankID Øyvind Arne Eyde Kjuus

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsensvingen 9B
Postnummer	0488
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80199015
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-197294
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 innetemperaturen
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:	69
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Åsensvingen 9B	80199015	H0301	0	0	232

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	36 m²
Areal tak	69 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	166 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	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	165,2 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 døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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
Varmefordelingssystem	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

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	113,2 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	182,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	194,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 699 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	194,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 407 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 577 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 830 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 407 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	88,1 %

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

Deres ref.: 17260217 . Vår ref.: 0042-1-333 Dato: 14.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr:	948225425
Andelseier:	Kjuus, Øyvind Arne Eyde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	333
Adresse:	Åsensvingen 9 B, 0488 OSLO
Andelsnummer:	232
Gnr.	79
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

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 juni 2026 tatt opp lån på kr MNOK 8, for etablering av nye ventiler og maling av borettslagets fasadeflater.
Det gjennomføres utbedring av ventilasjon samt maling av fasadeplater/balkonger i løpet av 2025/2026. Det er per juni 2026 tatt opp lån på kr MNOK 8. 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	9 830 562,00
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	18 405 519,00
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	7 962 701,00
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: 5 026,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: Bredbånd	-11,00	
Bredbånd	430,00	
Felleskostnader	4 607,42	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	1 060,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 674,-
Annen formue:	34 896,-
Gjeld:	102 429,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207670014
Restsaldo:	34 896,32
Kapitalkostnader:	234,33
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070045
Restsaldo:	65 324,34
Kapitalkostnader:	436,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208813080
Restsaldo:	28 348,01
Kapitalkostnader:	177,42
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 568,67,-, 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@styrerommet.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	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	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 avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt 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 overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke 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 borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 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.

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 rørfornying, 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.

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 generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer 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 § 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 generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer 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 velferdskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

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

Vedlegg

1. Innstilling-Valgkomitéen-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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	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**

Document ID 09222115557571628361

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		

Document ID 09222115557571628361

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**

Document ID 09222115557571628361

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	

Document ID 09222115557571628361

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. 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

Document ID 09222115557571628361

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-325 000
Påløpte feriepenger	-58 205
Arbeidsgiveravgift	-194 697
Obligatorisk tjenestepensjon (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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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

Document ID 09222115557571628361

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

Document ID 09222115557571628361

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

Document ID 09222115557571628361

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**

Document ID 09222115557571628361

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 forløpende 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 Nissekorpset 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
- Takrennerens 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 strømavtale 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 liger 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 vaskeribygg
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 branndører 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



Redegjørelse 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 sluttføres 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 velferdskomité 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 velferdskomitéen. 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 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.

☐ 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

Velferdskomité (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

OBOS
Eiendomsforvaltning

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 rørfornying, 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 generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer 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 generalforsmalingen avvise forslaget da dette vil medføre et betydelig merarbeid for fremtidige styrer 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.

Fremmet av: Erlend Marius Malme

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.
>
> ✓ **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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 42

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag

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

Generalforsamlingen avholdes mandag 28. april kl 18:00 på Haraldsheim.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall i generalforsamlingen tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag
mandag 28. april 2025 kl. 18:00 på Haraldsheim

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsberetning og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Valgkomité

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av to styremedlemmer for 2 år
- **B)** Valg av fire varamedlemmer for 1 år
- **C)** Valg av et delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- **D)** Valg av valgkomité for 1 år
- **E)** Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 10. april 2024
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen Reneé Kristin Brudevold Marie Nagel Aldrin

Stian William Lund Jakobsen Ingvild Nesting

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Reneé Kristin Brudevold	Sinsenveien 61
Styremedlem	Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3A
Styremedlem	Stian William Lund Jakobsen	Åsensvingen 5A
Styremedlem	Ingvild Nesting	Kjelsåsveien 5C
Varamedlem	Eva-Lill Wøien	Kjelsåsveien 6C
Varamedlem	Tommy Christopher Holtan	Kjelsåsveien 4B
Varamedlem	Leonardo Cancilleri	Åsensvingen 3C
Varamedlem	Kjersti Signe Hovland	Åsensvingen 3C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stian William Lund Jakobsen	Åsensvingen 5A
Varadelegert	
Ingvild Nesting	Kjelsåsveien 5C

Valgkomiteen

Vibeke Billing	Åsensvingen 2B
Wolfgang Leister	Kjelsåsveien 4B
Erlend Malme	Åsensvingen 6B
Daniel Ruben Pinchasik	Åsensvingen 4A

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post nordreasen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Åsen Borettslag
Borettslaget består av 313 andelsleiligheter. I tillegg kommer en tjenesteleilighet. Nordre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948225425, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Borettslagets gårds- og bruksnummer er 79-31,32,34,35,36,83

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordre Åsen Borettslag har siden 1. september 2016 hatt én ansatt i 100 % stilling som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2024/25

Det har i likhet som forrige styreperiode vært et omfattende styreår med svært mange henvendelser til styret. Det er mange ønsker og behov blant borettslagets andelseiere og styrets utfordring blir å ivareta borettslagets felles interesser på best mulig måte.

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt faste månedlige styremøter (med unntak av juli). Mellom styremøtene har det vært tett dialog mellom styrets medlemmer og det har vært en rekke arbeidsmøter på styrerommet. Styret har en svært aktiv Whatsapps-gruppe hvor mindre saker styrebehandles. Det er et godt samarbeid mellom styrets medlemmer.

Styret benytter Vibbo som styrets offisielle kommunikasjonskanal. Her legges det ut forløpende informasjon om borettslagets aktivitet. I hele borettslaget er det nå 89 % som kan nås via Vibbo.

Vedlikehold i borettslaget

Styret jobber med å få kartlagt hvilke vedlikeholdsoppgaver som borettslaget står foran og ikke minst i hvilken rekkefølge de skal utføres etter. En slik oversikt kan ikke følges til punkt og prikke da det kan forekomme akutt vedlikeholdsbehov samt at disse oppgavene må harmonere med borettslagets økonomi og nivå på felleskostnader og fellesgjeld.

Rehabilitering av vaskeribygget

Utvendig rehabilitering av vaskeribygget i Åsensvingen 2 ble påbegynt høsten 2024. På nyåret var takrehabiliteringen ferdig og i skrivende stund pågår utvendig maling av bygget.

Bytte av leilighetsdører

De gjenværende gamle inngangsdørene ble byttet i løpet av fjoråret.

Borettslagets ventilasjonssituasjon

Det er avholdt mange styremøter og arbeidsmøter rundt dette temaet som er svært komplisert og omfattende. Det er i tillegg avholdt flere eksterne møter med ulike leverandører for å få innspill til hva som er det reelle behovet og hva som er den mest hensiktsmessige løsningen for hele borettslaget økonomisk og for den enkelte beboer.

Tilsyn fra Oslo kommune Brann og redningsetaten

Hele borettslaget hadde tilsyn vinteren 2024 av samtlige piper og pipeløp. Noen små avvik er oppdaget i fellesområdene og i enkelte andeler. I fellesområdene utbedres disse avvikene i 2025, men i den enkelte andel er det selv den enkelte andelseier som er ansvarlig for å utbedre eventuelle avvik.

Skifte av røykdetektorer

Et pågående prosjekt startet opp høsten 2024 med utskifting av de gamle røykdetektorene i leiligheter Arbeidet fortsetter medio 2025/2026 ut ifra behov.

Reforhandling av renholdsavtale
Renholdsavtalen borettslaget har med Absolutt Rent AS er reforhandlet med bedre betingelser og en mer detaljert renholdsplan igjennom året.

Markiser – ny felles standard
Styret har som ledd i et mål om et mer enhetlig utseende i borettslaget, utarbeidet en ny felles fargestandard for markiser og markiseduker.

Rens og renhold av takrenner
Takrenner er renset i flere av blokkene som er mest utsatt for nedfall fra trær.

Oppgradering av lekeplass ved Åsensvingen
Nytt dekke under sklie samt rundtstokker og ny sand under huskestativ. Remontert to vippeleker som er gjenbrukt fra felles lekeplass.

Oppdatering VIBBO
Mange av temaene på VIBBO er i denne styreperioden blitt oppdaterte. Dette vil være et fortløpende arbeid også fremover.

Reklamasjonssaker etter vindusutskifting i 2023
Dette utføres av Selvaag Prosjekt forløpende. De andelseiere som har meldt inn reklamasjoner blir kontaktet av Selvaag i forkant.

Soilrør/avløpsrør
Det er utarbeidet en tilstandsvurdering fra Arnkvern Miljø & Renovasjon AS i 2025 på soilrør/avløpsrør. Dette etter bestilling fra styret og styret vil arbeide videre med å få en tilstandsvurdering også på vannrør/stigerør.

Skadedyrbekjempelse
I en av blokkene ble det høsten 2024 gjennomført skadedyrbekjempelse via Norsk hussoppforskring/Rentokil.

Antall besvarte henvendelser i gjeldene styreperiode
I gjeldende styreperiode har styret besvart 1662 eposthenvendelser, i snitt 4,79 eposter per dag.
I tillegg har vi alle henvendelser på besvart over 350 henvendelser på VIBBO, samt en god del henvendelser per telefon.

Sommerfest
I august arrangerte velferdskomiteen arrangerte sommerfest i borettslaget. Det var et godt oppmøte og vi er alle enige om at det var et svært vellykket arrangement. En takk rettes til velferdskomiteen.

Årlig juletur med buss
Den tradisjonelle bussturen til Strømstad ble gjennomført 1. desember med et godt oppmøte.

Julegrantenning

Som tidligere år ble det også gjennomført julegrantenning i borettslaget med en stort oppmøte. Nordre Aker Janitar bidro også denne gang til å skape god førjulsstemning.

Dette arrangementet ble arrangert av borettslagets velferdskomité. Styret vil rette en stor takk til komiteen for det arbeidet de har lagt ned i perioden for alle i borettslaget.

Det henvises for øvrig til Vibbo for flere nyheter om styrets aktivitet i siste styreperiode da styret her oppdaterer forløpende om små og store nyheter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Det er de månedlige innbetalinger av felleskostnader fra borettslagets andelseiere som er borettslagets inntekter. I fjor utgjorde de kr 15 952 930. Borettslagets øvrige inntekter utgjorde kr 206 153 (se for øvrig note 2 og 3 i resultatregnskapet).

Kostnader
Totalt utgjorde borettslagets driftskostnader for 2024 kr 13 040 017. De største postene for borettslaget var kommunale avgifter til Oslo kommune. De utgjorde 23 % av de totale driftskostnadene.

Drift og vedlikehold
Under er en oppstilling over de større vedlikeholdstiltakene som ble utført i borettslaget i fjor.

Leverandør	Tekst	Beløp
Viken Montasje AS	Takrehabilitering vaskeribygg	316 316,-
Storo Elektro AS	Bytte av branndetektorer leilighet	625 000,-
Tradisjonell Bygg Håndverk AS	Bytte av gamle leilighetsdører	300 318,-
Øvrig drift og vedlikehold	Diverse vedlikehold av borettslaget	1 652 834,-
Totalt drift og vedlikehold Nordre Åsen Borettslag 2024		**2 894 468,-**

Bygningsforsikringen borettslaget har i Gjensidige kostet borettslaget kr 1 216 347. Derimot mottok borettslaget kundeutbytte fra Gjensidige så den totale kostnaden var:

Bygningsforsikring Gjensidige	Beløp
Polise for 2024	1 216 317,-
Kundeutbytte for 2024	-112 441,-
Total faktisk kostnad bygningsforsikring	**1 103 876,-**

Andre driftskostnader
Andre driftskostnader utgjorde kr 1 927 596 hvor den største posten er renhold av borettslagets fellesområder som utgjør 49 % av dette. Se for øvrig note 10 i resultatregnskapet for borettslagets øvrige driftskostnader

Styrehonorar
Borettslaget har ekstern styreleder og styreleders honorar er kostnadsført som *andre honorarer (se tabell under).*

I fjorårets budsjett var det foreslått totalt kr 700 000 i styrehonorar, inkludert ekstern styreleders honorar pålydende kr 300 000. (ref valg gjort i generalforsamlingen i fjor) samt at for det øvrige styret ble det budsjettert med kr 400 000.

Fjorårets generalforsamling vedtok derimot at det øvrige styret skulle honoreres med kr 500 000. Det betyr at det er kostnadsført kr 500 000 i styrehonorar, mens i budsjettet for 2024 står kr 700 000. Styret vil fremme samme forslag til styrehonorar som generalforsamlingen godkjente i fjor.

I resultatregnskapet under *andre honorarer* er det kostnadsført kr 339 304 (se under):

Konto for andre honorarer for 2024	Beløp
Ekstern styreleder for 2024	299 304,-
Valgkomitéhonorar for 2023 (dette ble først utbetalt i fjor)	20 000,-
Valgkomitéhonorar for 2024	20 000,-
Total kostnadsført Andre honorarer for 2024	**339 304,-**

Miljøkonto
Da Nordre Åsen Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag så har borettslaget en egen miljøbankkonto i OBOS-banken. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Tilskuddsmidlene blir fordelt av OBOS mellom de tilknyttede borettslagene basert på antall boliger i det enkelte borettslag 1. juli hvert år og pengene blir overført den enkeltes miljøkonto innen 1. september hvert år.

Saldo på borettslagets miljøkonto er per 31.12.24 kr 568 427.

Borettslagets lån i Obos Banken
Borettslaget har to annuitetslån i henholdsvis OBOS Boligkreditt og OBOS-Banken. Disse to lånene var på til sammen kr 29 419 604 ved utgangen av 2024. Se for øvrig note 15 for ytterligere opplysninger om disse.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført til borettslagets egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

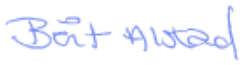
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISPONIBLE MIDLER PR 01.01		**4 472 805**	**2 379 121**
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER			
Årets resultat (se resultatregnskapet)		1 731 474	-7 270 008
Tilbakeføring av avskrivning	*14*	15 025	18 730
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån		-602 877	-644 802
Innskudd øremerket bankkonto		-18 300	-10 235
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		**1 125 323**	**2 093 685**
C. DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.		**5 598 128**	**4 472 806**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 547 351	5 328 500
Kortsiktig gjeld	-949 223	
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	**5 598 128**	**4 472 806**

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	*Regnskap 2024*	*Regnskap 2023*	*Budsjett 2024*	*Budsjett 2025*
DRIFTSINNTEKTER;					
Innkrevde felleskostnader	*2*	15 952 930	14 080 541	15 955 755	16 144 000
Andre inntekter	*3*	206 153	39 551	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 159 083**	**14 120 092**	**16 005 776**	**16 194 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	*4*	-775 046	-708 263	-762 000	-762 000
Styrehonorar	*5*	-500 000	-670 449	-700 000	-500 000
Avskrivninger	*14*	-15 025	-18 730	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	*6*	-17 125	-17 125	-18 000	-19 000
Andre honorarer		-339 304	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-350 880	-333 220	-354 000	-372 000
Konsulenthonorar	*7*	-171 987	-36 451	-100 000	-100 000
Kontingenter		-62 600	-62 600	-62 600	-63 000
Drift og vedlikehold	*8*	-2 894 468	-10 937 387	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 216 347	-1 048 126	-1 153 000	-1 384 000
Kommunale avgifter	*9*	-3 062 949	-2 713 325	-3 016 000	-3 414 000
Energi/fyring		-176 734	-178 667	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 529 955	-1 588 130	-1 680 000	-1 747 000
Andre driftskostnader	*10*	-1 927 596	-1 762 447	-1 650 000	-1 650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 040 017**	**-20 094 920**	**-13 834 600**	**-14 350 000**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Finansinntekter	*11*	300 743	66 825	75 000	75 000
Finanskostnader	*12*	-1 688 335	-1 362 006	-1 722 500	-1 655 000
RESULTAT FINANSINNTEKTER/KOST.		**-1 387 592**	**-1 295 181**	**-1 647 500**	**-1 580 000**
ÅRSRESULTAT		**1 731 474**	**-7 270 008**	**523 655**	**264 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 731 474	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-7 270 008		

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

BALANSE

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	*13*	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	*14*	9 436	24 461
Miljøkonto, øremerket		568 427	483 215
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 374 633**	**53 304 446**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		392 430	382 489
Andre kortsiktige fordringer	*15*	35 280	47 040
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 386	11 324
Driftskonto OBOS-banken		873 883	1 803 331
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 913	35 060
Sparekonto OBOS-banken		5 186 874	3 037 672
SUM OMLØPSMIDLER		**6 547 351**	**5 328 500**
SUM EIENDELER		**59 921 983**	**58 632 946**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 x 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		28 052 351	26 320 876
SUM EGENKAPITAL		**28 083 651**	**26 352 176**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	*16*	29 419 604	30 022 481
Borettsinnskudd	*17*	931 300	931 300
Avsetning bomiljøtiltak	*18*	538 206	471 294
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 889 110**	**31 425 075**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		794 157	517 937
Skyldig offentlige avgifter	*19*	65 919	64 634
Påløpte renter		9 139	145 916
Påløpte avdrag		0	51 567
Annen kortsiktig gjeld	*20*	80 008	75 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		**949 223**	**855 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 921 983**	**58 632 946**
Pantstillelse	*20*	60 034 400	60 034 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12. mars 2025
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/ Marie Nagel Aldrin /s/

Reneé Kristin Brudevold /s/

Stian William Lund Jakobsen /s/ Ingvild Nesting /s/

NOTE 1:
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi- fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2:
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 955 272
Kabel-TV	1 531 378
Parkeringsleie	404 633
Leie	104 220
Frysebokser	47 400
Lokaler	30 600
Eiendomsskatt	18 408
Garasjeleie Brl	13 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 105 771**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-86 160
Felleskostnader	-45 944
Garasjeleie Brl	-13 860
TV- og internettavtale	-4 877
Forretningslokale	-2 000
SUM INNKREVDE FELLEKOSTNADER	**15 952 930**

NOTE 3:

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	135 586
Garasjer	16 410
Nøkler	5 803
Uidentifisert	10 850
Utleie korttidsparkering	37 504
SUM ANDRE INNTEKTER	**206 153**

NOTE 4:

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-500 065
Påløpte feriepenger	-60 008
Arbeidsgiveravgift	-198 974
Pensjonskostnader innskudd	-11 850
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-1 649
SUM PERSONALKOSTNADER	**-775 046**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjons-ordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5:

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 805, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6:

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

NOTE 7:

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-108 141
OBOS Prosjekt AS	-28 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 779
Andre konsulenthonorarer, Fornebu Forvaltning	-18 750
Andre konsulenthonorarer, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-12 231
SUM KONSULENTHONORAR	**-171 987**

NOTE 8:

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-202 170
Viken Montasje AS	-316 316
Oslo Låsservice AS	-4 031
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-522 518**
Drift/vedlikehold bygninger	-833 423
Drift/vedlikehold VVS	-273 541
Drift/vedlikehold elektro	-629 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-235 266
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-211 077
Egenandel forsikring	-48 846
Kostnader dugnader	-307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 894 468**

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

NOTE 9:

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 431
Vann- og avløpsavgift	-2 007 010
Feieavgift	-51 136
Renovasjonsavgift	-986 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 062 949**

NOTE 10:

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 600
Container	-192 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 662
Diverse leiekostnader/leasing	-299 963
Verktøy og redskaper	-24 918
Driftsmateriell	-26 220
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-1 463
Renhold ved firmaer	-952 721
Snørydding	-68 250
Andre fremmede tjenester	-109 177
Kontor- og datarekvisita	-24 649
Trykksaker	-95
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 805
Andre kontorkostnader	-4 894
Telefon, annet	-17 210
Porto	-1 150
Drivstoff biler, maskiner osv.	-41 474
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 524
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-58 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 927 596**

NOTE 11:

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 203
Kundeutbytte fra Gjensidige	112 441
SUM FINANSINNTEKTER	**300 743**

NOTE 12:

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-595 265
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 093 814
Renter på leverandørgjeld	-256
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 688 335**

NOTE 13:

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	12 544 600
Oppskrevet 1972	4 185 588
Tilgang 1997	33 936 707
SUM BYGNINGER	**50 666 895**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gårdsnummer 79/bruksnummer 31 m. flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr 406.

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

NOTE 14:

VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykksvasker		
Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	
		1
Kamera		
Tilgang 2000	0	
Tilgang 2006	19 715	
Avskrevet tidligere	-19 714	
		0
Strykemaskin		
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet tidligere	-35 851	
Avskrevet i år	-11 321	
		9 434
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	22 225	
Avskrevet tidligere	-18 521	
Avskrevet i år	-3 704	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 436**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 025**

NOTE 15:

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente	-12 003 037	
Rentesats pr 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år		
Opprinnelig 2018		
Nedbetalt tidligere	1 561 427	
Nedbetalt i år	206 030	
		-10 235 580
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesats pr 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Økning i år	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	419 129	
Nedbetalt i år	396 847	
		-19 184 024
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 419 604**

NOTE 16:

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

AIRWALLET, betalt 5 års abonnement	47 040
AIRWALLET, kostnadsført 2024	-11 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 280**

NOTE 17:

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1951	-941 500
Korrigert innskudd 2013	3 100
Korrigert innskudd 2014	10 500
Øket 1985	-3 400
SUM BORETTSINNSKUD	**-931 500**

NOTE 18:

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-538 206
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-538 206**

NOTE 19:

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-35 913
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 006
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-65 919**

NOTE 20:

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-60 008
Honorar valgkomité 2023	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-80 008**

NOTE 21:

PANTSTILLELSE

Av anlegges bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	931 300
Pantelån	29 491 604
TOTALT	**30 350 904**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.24 følgende bokførte verdi:

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

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 forsikrings-selskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet liger 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 – 2024

Årstall	Type vedlikehold/rehabilitering
2024	Takrehabilitering vaskeribygg
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 branndører 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

0042 Nordre Åsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås (ikke på valg):

Navn: Carl Fredrik Arntzen
Adresse: Åsveien 18 D, 1369 Stabekk
E-postadresse: cfa@fornebuforvaltning.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stian William Lund Jakobsen
Adresse: Åsensvingen 5 A
E-postadresse: stian.lund.jakobsen@gmail.com

Navn: Ingvild Nesting
Adresse: Kjelsåsveien 5 C
E-postadresse: ingvild.nesting@yahoo.no

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Edward Corneliussen
Adresse: Åsensvingen 2B
E-postadresse: e.a.corneliussen1@gmail.com...
2. Navn: Markus André Kristiansen
Adresse: Kjelsåsveien 2C
E-postadresse: markursk@hotmail.com
3. Navn: Tommy Holtan
Adresse: Kjelsåsveien 4 B
E-postadresse: Tommych@live.no
4. Navn: Leonardo Cancilleri
Adresse: Åsensvingen 3 C
E-postadresse: leocan7511@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen
Adresse: Åsensvingen 5 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingvild Nesting
Adresse: Åsensvingen 5 C

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: Marie Nagel Aldrin
Adresse: Åsensvingen 3 A
E-postadresse: marienagelaldrin@gmail.com

Navn: .....

Navn: .....

Valgkomitéen ønsker gjerne to medlemmer til i valgkomitéen, dvs. totalt fem medlemmer.
Beboere oppfordres til å melde seg under generalforsamlingen for å bli valgt inn i valgkomitéen.

BESKYTTET

F. Som velferdskomité foreslås:

Navn: Linda Reinholdtsen	Adresse: Kjelsåsveien 1 B
Navn: Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd	Adresse: Åsensvingen 6 B
Navn: Leonardo Cancilleri	Adresse: Åsensvingen 3 C
Navn: Angelo di Leo	Adresse: Kjelsåsveien 3B

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

Dato 2. .april .2025 I valgkomitéen for Nordre Åsen Borettslag



Vibeke Billing

Vibeke Billing (Apr 2, 2025 20:02 GMT+2)

Erlend Malme

Erlend Malme (Apr 2, 2025 18:24 GMT+2)

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING
I NORDRE ÅSEN BORETTSLAG 28. APRIL 2025

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamlingen

Borettslagets navn: **Nordre Åsen Borettslag**

Eierens underskrift og dato:

…….. **……**

(Eierens underskrift) **(Dato)**

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; Åsesvingen 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
- BRENNA, 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 èn 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 èn 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 èn 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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 èn 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 karmer.

(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 innsekter 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 utskiftning 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 èn 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 besluttes 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N S R E G L E R F O R

N O R D R E Å S E N B O R E T T S L A G

V E D T A T T P Å

G E N E R A L F O R S A M L I N G 24.04.2026

Nordre Åsen Borettslag er et andelslag dvs. at ikke OBOS, men borettshaverne i fellesskap eier byggene. Alle beboere er ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses 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 sjenanse 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 loftsdører 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 knytes 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.skal 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. Blokktillitsvalgt.

5.1. En blokktillitsvalgt har som oppgave å være kontaktledd mellom den enkelte blokks beboere og styret.

5.2. Styret kan pålegge en blokktillitsvalgt forskjellige oppgaver, såsom utdeling av rundskriv, ledelse av dugnadsarbeid o.l.

5.3. En blokktillitsvalgt velges for 1 år. Melding om skifte av tillitsvalgt 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 beplanting 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 brannslukkingsapparat, 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.

599700 599800 599900

6646300 6646200 6646100

Åsensvingen

79/34 79/97 79/6 79/83 79/75 79/5 79/63 79/36 79/48

A7
Vannforsyningsanlegg
S-5142, 4.3.22

Haralds

0 20 40 60 80 100 m

599700 599800 599900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

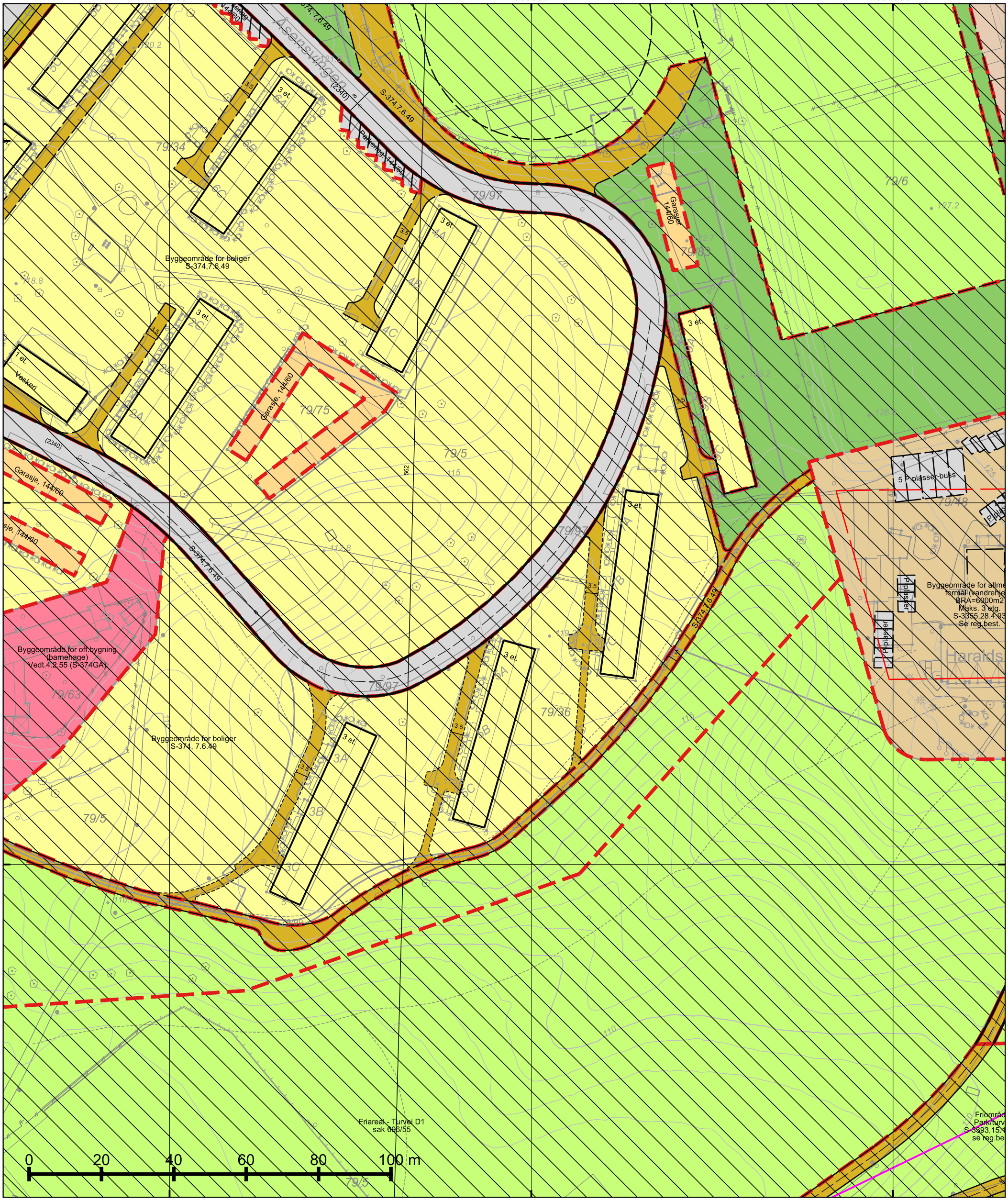
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164162/ 86541489
Adresse: Åsensvingen 9
Gnr/Bnr: 79/36
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

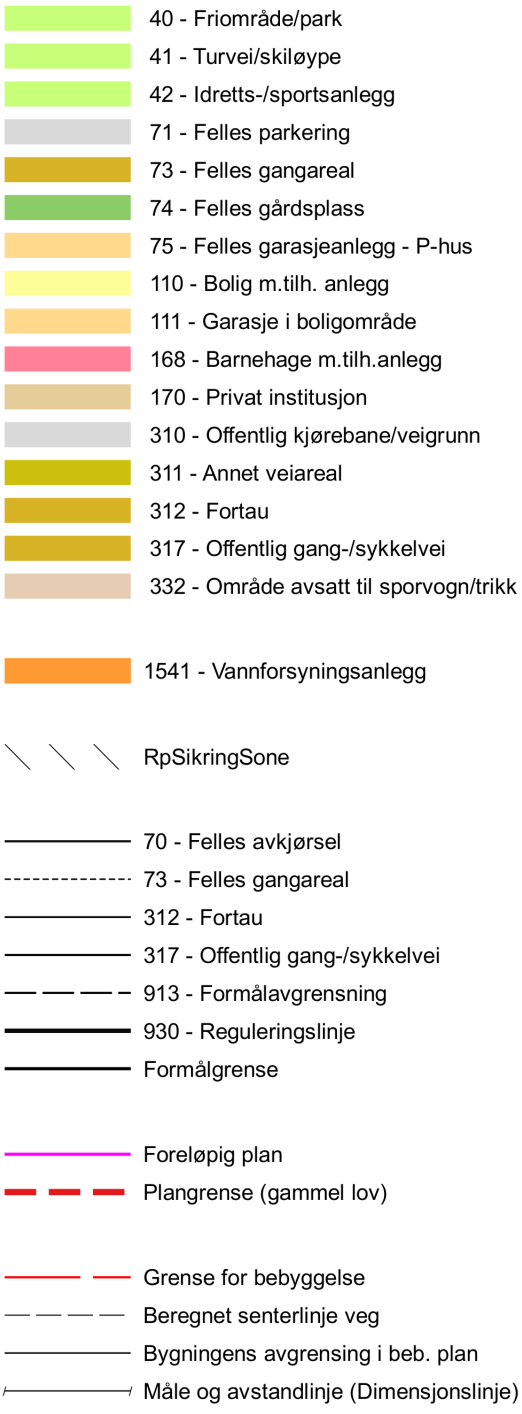
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

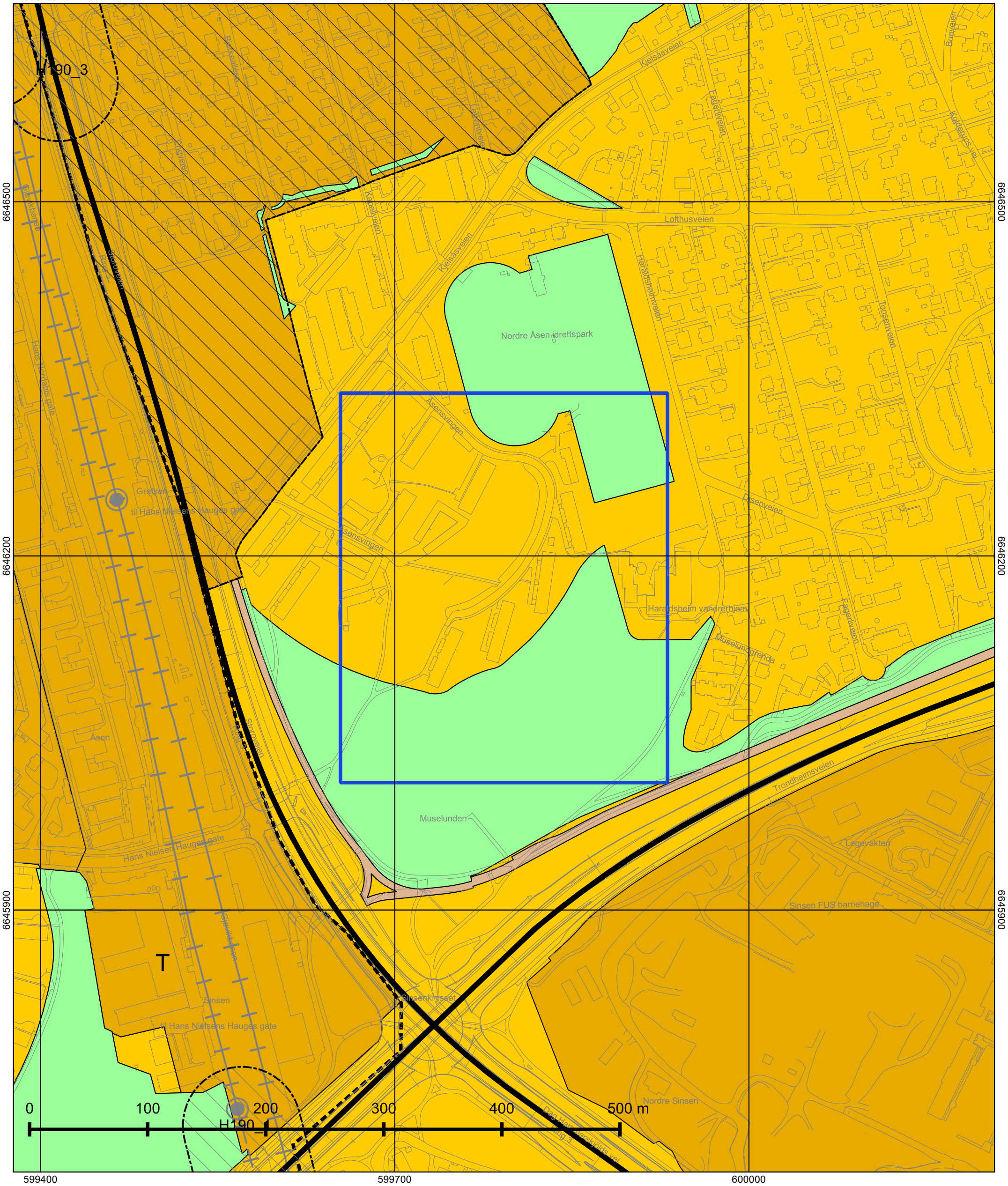
PlottID/Best.nr: 164162/ 86541489
Adresse: Åsensvingen 9
Gnr/Bnr: 79/36
Deres ref.:
Kommentar:

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)




599400
599700
600000
6646500
6646200
6645900
H190_3
Kielsåsveien
Fagerliveien
Lofthusveien
Haraldsheimveien
Tonsenveien
Nordre Åsen idrettspark
Åsensvingen
Åsen
Hans Nielsens Haugens gate
Sinsenkrysset
Sinsen
Haraldsheim vandrerhjem
Museløkkfeltet
Museløkkfeltet
Museløkkfeltet

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

Bl. 7. 24/3

G.nr. 79	B.nr. 5
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	02441
Dat.	20/9-48
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

S. Sept 48

angående Våningshus

Eier:
Oslo Bolig og Sparelag.

adr. Torggt. 17. Oslo.

Anmelder:
Arkitektene Riiman-Tveten-Colbjørnsen.

adr. Torggt. 17. Oslo.

Anvarsrätt
Rekvisition
Byggnadsarb. 27/9-48

Sted: Nordre Åsen

Tomt nr.

til

Sendt vegsjefen: 22/3-48.

Retur: 19/4-48

Gebyr: 22/3-49.

Tillatt påvist:

Ferdigattest:

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Vegsjef: (ang. veg) 24/9-1948

Brannsjef: 24/9-1948.

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
ing. Karl O. Stensrud,
Louisegaten 28, Oslo.
Kort til lste bjelkelag sendt 24/9-1948. 115
J. Næfstad 48
Murm. Hans Jørum, c/o Stensrud & Søn A/S, Louisegt. 28, Oslo.
Kort sendt fra lste bj.lag 23/4-1949. Kvitt vett: 12/4-50

Bebygget areal:
1. etasje. 468
2. etasje. "
3 "

Garasje

Uthus

Fasaderåd:

Brannsjef:

Helseråd: 24/3-48 R. Valde

Regl. vesen:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavler med Eternit

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Åsensvingen 9	Gnr. 79, bnr. 31 m/fl.	68/2027

Byggherre

Nordre Åsen Borettslag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

Ansvarshavende

Tømmermester Anton Mellem
Rosenkarantzgaten 22

OSLO 1

Dato 4.februar 1970.

GA/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nordre Åsen borettslag v/OBOS
Postboks 8323 Hammersborg

0129 OSLO

Schanche, Hallgeir
c/o Veidekke Oslo AS
Postboks 84 Ellingsrud
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930014295	94/74138
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	14. desember 1994

Arbeidssted : 079/0036 Åsensvingen 9
Byggherre : Nordre Åsen borettslag v/OBOS, Postboks 8323 Hammersborg, 0129 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Ingar Bue
Fung. overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nordre Åsen borettslag v/OBOS
Postboks 8323 Hammersborg

0129 OSLO

Schanche, Hallgeir
c/o Veidekke Oslo AS
Postboks 84 Ellingsrud
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930014295	94/74138
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	14. desember 1994

Arbeidssted : 079/0036 Åsensvingen 9
Byggherre : Nordre Åsen borettslag v/OBOS, Postboks 8323 Hammersborg, 0129 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Ingar Bue
Fung. overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkdesign Kari M. Borgen
Huldertjernvegen 39 B
2070 RÅHOLT

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2023
	202215535 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby Ebbestad	

Adresse:	ÅSENSVINGEN 9B	Eiendom:	79/36/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Arne Eyde Kjuus	Søker:	Arkdesign Kari M. Borgen
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Åsensvingen 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 04.01.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202215535			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/9

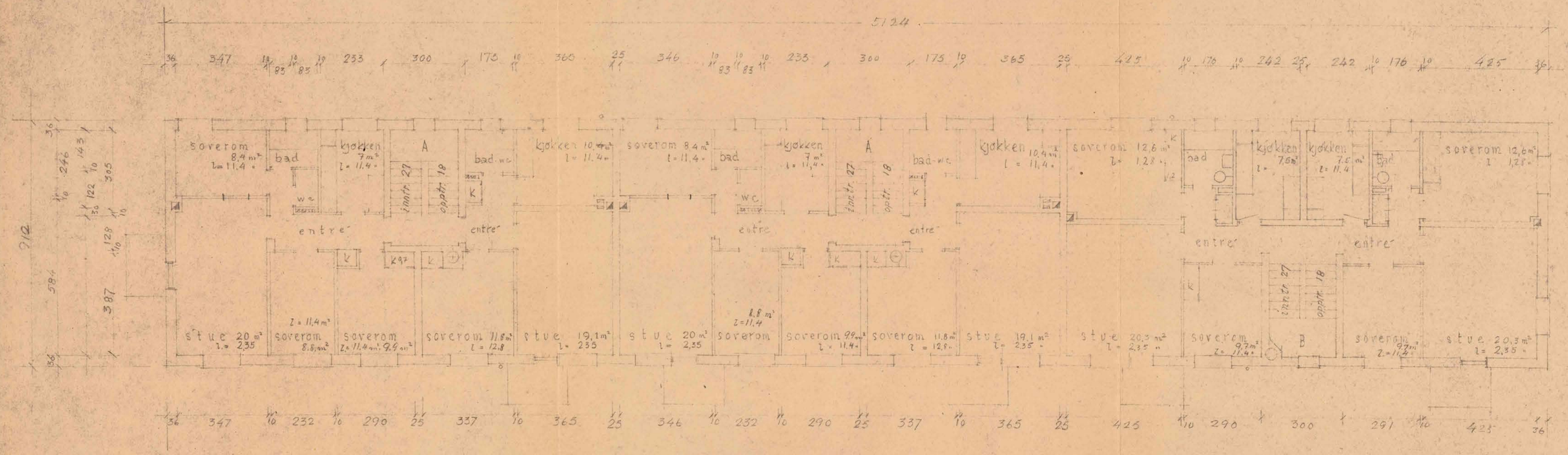
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby Ebbestad - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Øyvind Arne Eyde Kjuus, Åsensvingen 9B, 0488 OSLO



9-6-48
11-3-48

OBOS - 42 - 184

07559 11 JUN 1948
76 5 47
14

NORDRE ÅSEN
3 ETASJEPLAN BLOKK 47
1:100

ARKITEKTENE * FRODE RINNAN * OLAV TVETEN * KJELL COLBIØRNSEN * TLF * 42 10 04 *

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 36	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Åsensvingen 3 A, gatenr 18830 0488 Oslo	**Grunnkrets:**	4412	Nordre Åsen
		Valgkrets:	810	Skeidhuset
		Kirkesogn:	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Åsensvingen 3 B, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 3 C, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 5 A, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 5 B, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 5 C, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 7 A, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 7 B, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 7 C, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 9 A, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 9 B, gatenr 18830 0488 Oslo			
Veiadresse:	Åsensvingen 9 C, gatenr 18830 0488 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.02.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	8 639,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	18.10.2013	Berørt	0301/75/115	0,0
	Matrikkelført:	18.10.2013	Berørt	0301/75/258	0,0
			Berørt	0301/75/342	0,0
			Berørt	0301/75/1438	0,0
			Berørt	0301/79/2	0,0
			Berørt	0301/79/5	0,0
			Berørt	0301/79/6	0,0
			Berørt	0301/79/28	0,0
			Berørt	0301/79/31	0,0
			Berørt	0301/79/32	0,0
			Berørt	0301/79/34	0,0
			Berørt	0301/79/35	0,0
			Berørt	0301/79/36	0,0
			Berørt	0301/79/48	0,0
			Berørt	0301/79/63	0,0
			Berørt	0301/79/75	0,0
			Berørt	0301/79/89	0,0
			Berørt	0301/79/90	0,0
			Berørt	0301/79/97	0,0
			Berørt	0301/79/98	0,0
			Berørt	0301/79/99	0,0
			Berørt	0301/79/104	0,0
			Berørt	0301/79/124	0,0
			Berørt	0301/79/125	0,0
			Berørt	0301/80/1	0,0
			Berørt	0301/80/4	0,0
			Berørt	0301/83/146	0,0
			Berørt	0301/86/266	0,0
			Berørt	0301/86/267	0,0
			Berørt	0301/86/268	0,0
			Berørt	0301/86/570	0,0
			Berørt	0301/86/571	0,0
			Berørt	0301/86/887	0,0
			Berørt	0301/86/972	0,0
			Berørt	0301/224/249	0,0
			Berørt	0301/224/323	0,0
			Berørt	0301/224/351	0,0
			Berørt	0301/224/353	0,0
			Berørt	0301/224/355	0,0
			Berørt	0301/224/357	0,0
			Berørt	0301/224/361	0,0
			Berørt	0301/224/396	0,0
			Berørt	0301/226/13	0,0
			Berørt	0301/250/15	0,0
Grensejustering	Forretning:	23.12.1987	Avgiver	0301/79/36	-677,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/79/97	677,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.02.1950	Avgiver	0301/79/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/79/36	0,0
Kartforretning	Forretning:		Mottaker	0301/79/36	8 644,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsensvingen 3 A	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 3 A	H0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 3 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 3 A	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 3 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 3 A	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 3 B	H0101	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 3 B	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 3 B	H0201	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 3 B	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 3 B	H0301	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 3 B	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 3 C	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	U0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	H0201	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	H0301	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 3 C	H0302	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 847,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 847,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	80198973			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			147,0		147,0				
U01	2		425,0		425,0				
H01	6		425,0		425,0				
H02	6		425,0		425,0				
H03	6		425,0		425,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsensvingen 5 A	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 5 A	H0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 5 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 5 A	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 5 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 5 A	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 5 B	H0101	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 5 B	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 5 B	H0201	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 5 B	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 5 B	H0301	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 5 B	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 5 C	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 5 C	U0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 5 C	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 5 C	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Åsensvingen 5 C	H0201	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 5 C	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 5 C	H0301	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 5 C	H0302	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 847,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 847,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	80198981			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			147,0		147,0				
U01	2		425,0		425,0				
H01	6		425,0		425,0				
H02	6		425,0		425,0				
H03	6		425,0		425,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsensvingen 7 A	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 7 A	H0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 7 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 7 A	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 7 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 A	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 7 B	H0101	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 7 B	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 7 B	H0201	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 7 B	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 7 B	H0301	Bolig	70,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 7 B	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 7 C	U0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	U0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	H0201	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	H0202	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	H0301	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 7 C	H0302	Bolig	66,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 847,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 847,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	80199007			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			147,0		147,0				
U01	2		425,0		425,0				
H01	6		425,0		425,0				
H02	6		425,0		425,0				
H03	6		425,0		425,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsensvingen 9 A	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 9 A	H0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 9 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 9 A	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 9 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 9 A	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 9 B	H0101	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 9 B	H0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 9 B	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 9 B	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 9 B	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	4	1	1
Åsensvingen 9 B	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Åsensvingen 9 C	H0101	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 9 C	H0102	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 9 C	H0201	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 9 C	H0202	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 9 C	H0301	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Åsensvingen 9 C	H0302	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 911,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 911,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	80199015			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			425,0		425,0				
H01	6		425,0		425,0				
H02	6		425,0		425,0				
H03	6		425,0		425,0				
L01			211,0		211,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81509360			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

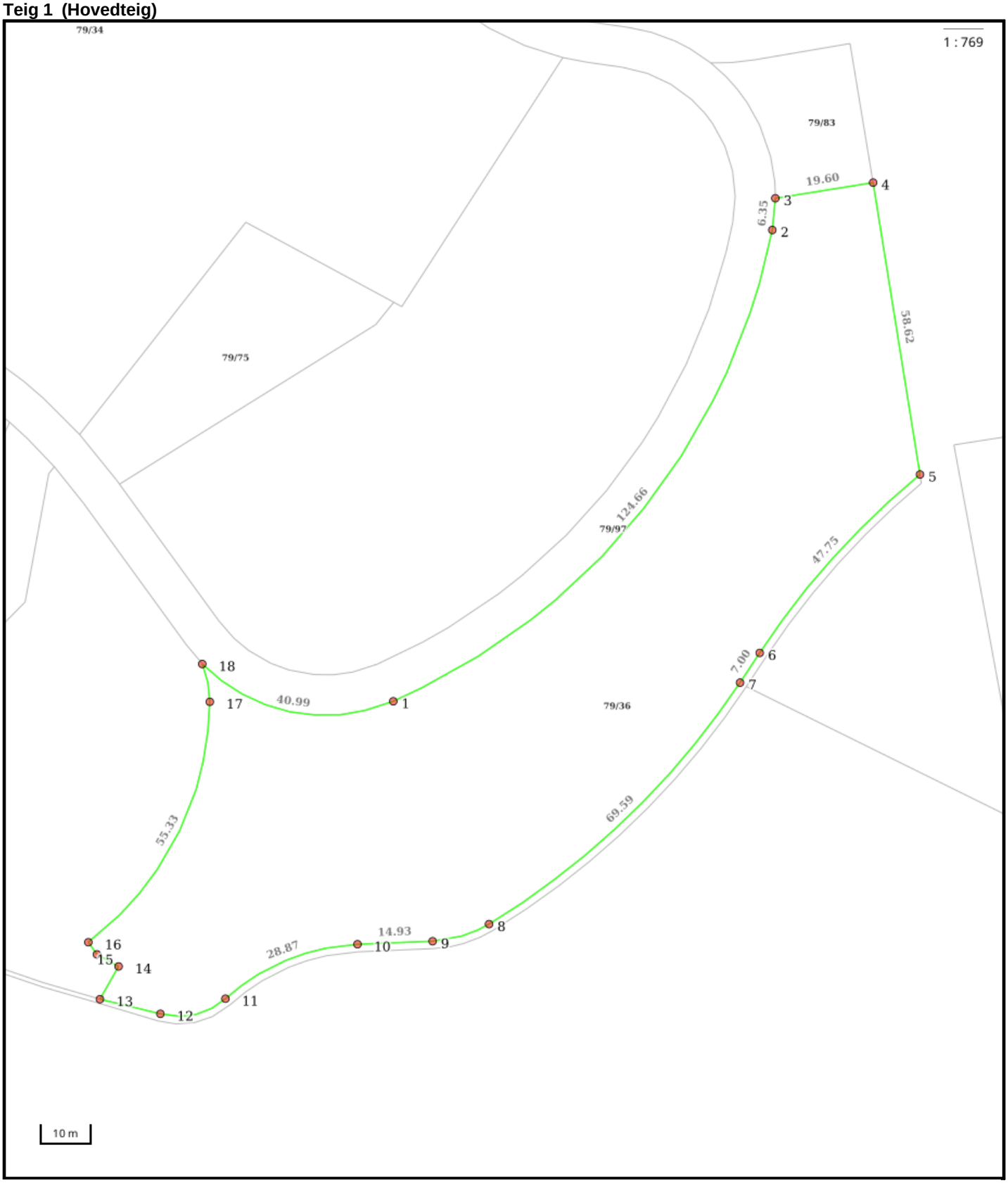
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 8 639,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 150,68	599 770,55	124,66m	Terrengmålt	8	-129,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 646 250,49	599 836,94	6,35m	Terrengmålt	8	-34,01	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 646 256,83	599 837,00	19,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 646 261,67	599 855,99	58,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 646 204,87	599 870,48	47,75m	Terrengmålt	8	-161,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 646 166,76	599 842,00	7,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 646 160,60	599 838,68	69,59m	Terrengmålt	8	158,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 646 108,41	599 793,48	11,83m	Terrengmålt	8	23,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 646 104,01	599 782,63	14,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 646 102,02	599 767,83	28,87m	Terrengmålt	8	-41,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 646 088,91	599 742,76	13,89m	Terrengmålt	8	13,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 646 084,79	599 730,13	12,29m	Terrengmålt	8	258,51	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 646 086,58	599 717,97	7,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 646 093,39	599 721,05	4,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 646 095,39	599 716,61	3,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 646 097,63	599 714,61	55,33m	Terrengmålt	8	-60,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 646 147,27	599 734,29	7,69m	Terrengmålt	8	-20,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 646 154,62	599 732,20	40,99m	Terrengmålt	8	-34,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Åsensvingen 9B

Nabolaget Disen - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

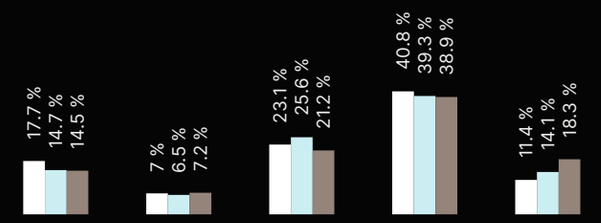
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Offentlig transport

Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Aldersfordeling



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

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	11 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 1.1 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	22 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3 km
Kuben videregående skole	6 min

Barnehager

Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-... 40 barn	3 min 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.5 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ... 80 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	3 min
Rema 1000 Torshovdalen	7 min

FINN

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

Åsensvingen 9B

Nabolaget Disen - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Sinsen Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	11 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min 1.1 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	22 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3 km
Kuben videregående skole	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

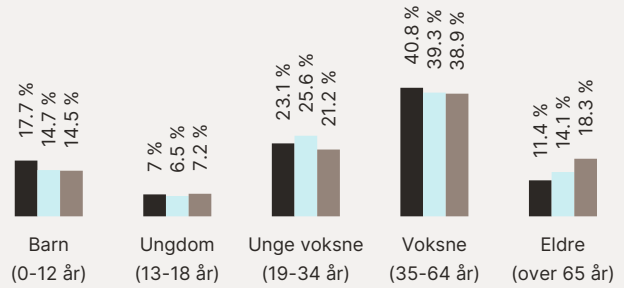
Kvalitet på skolene

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-... 40 barn	3 min 0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.5 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ... 80 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	3 min
Rema 1000 Torshovdalen	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

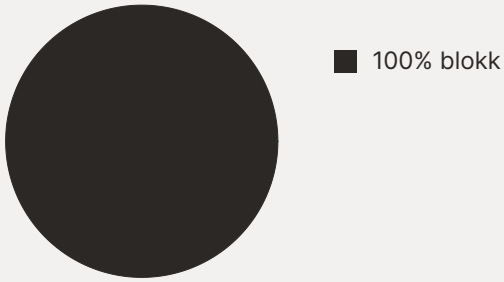
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	1 min 0.1 km
Muselunden Ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Fitness24Seven Storo	13 min
Sandaker Treningssenter	14 min

Boligmasse



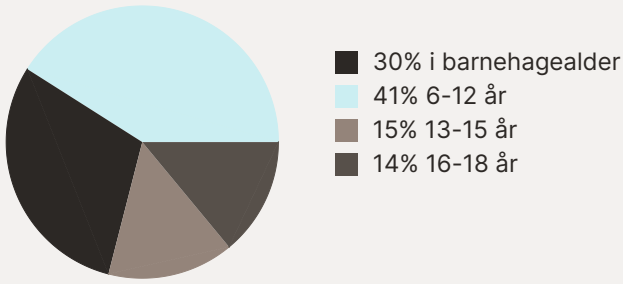
«Bynært, markanært og barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

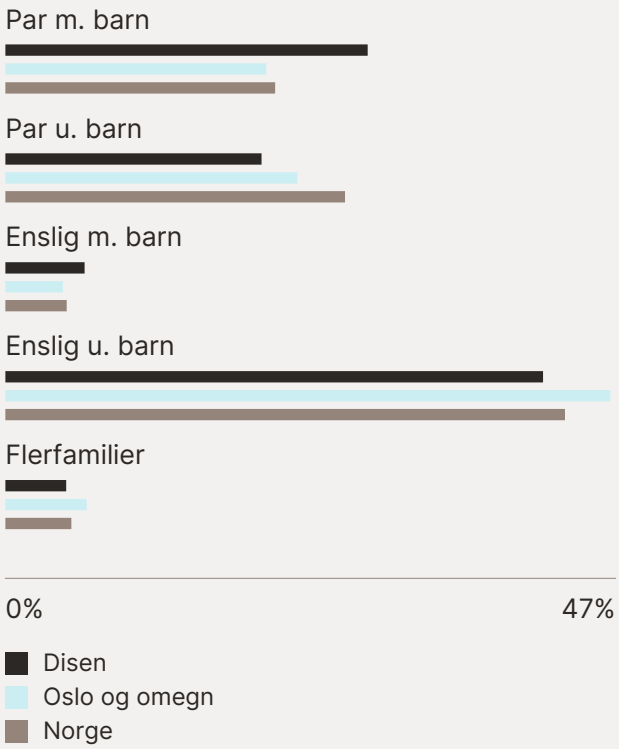
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	15 min
Vitusapotek Sinsen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



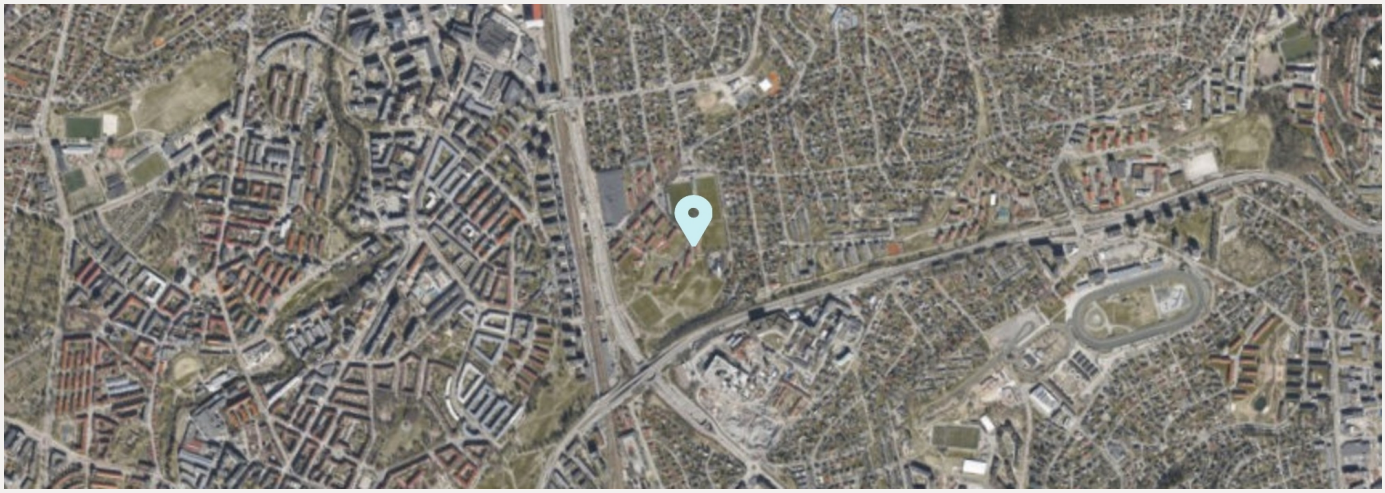
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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