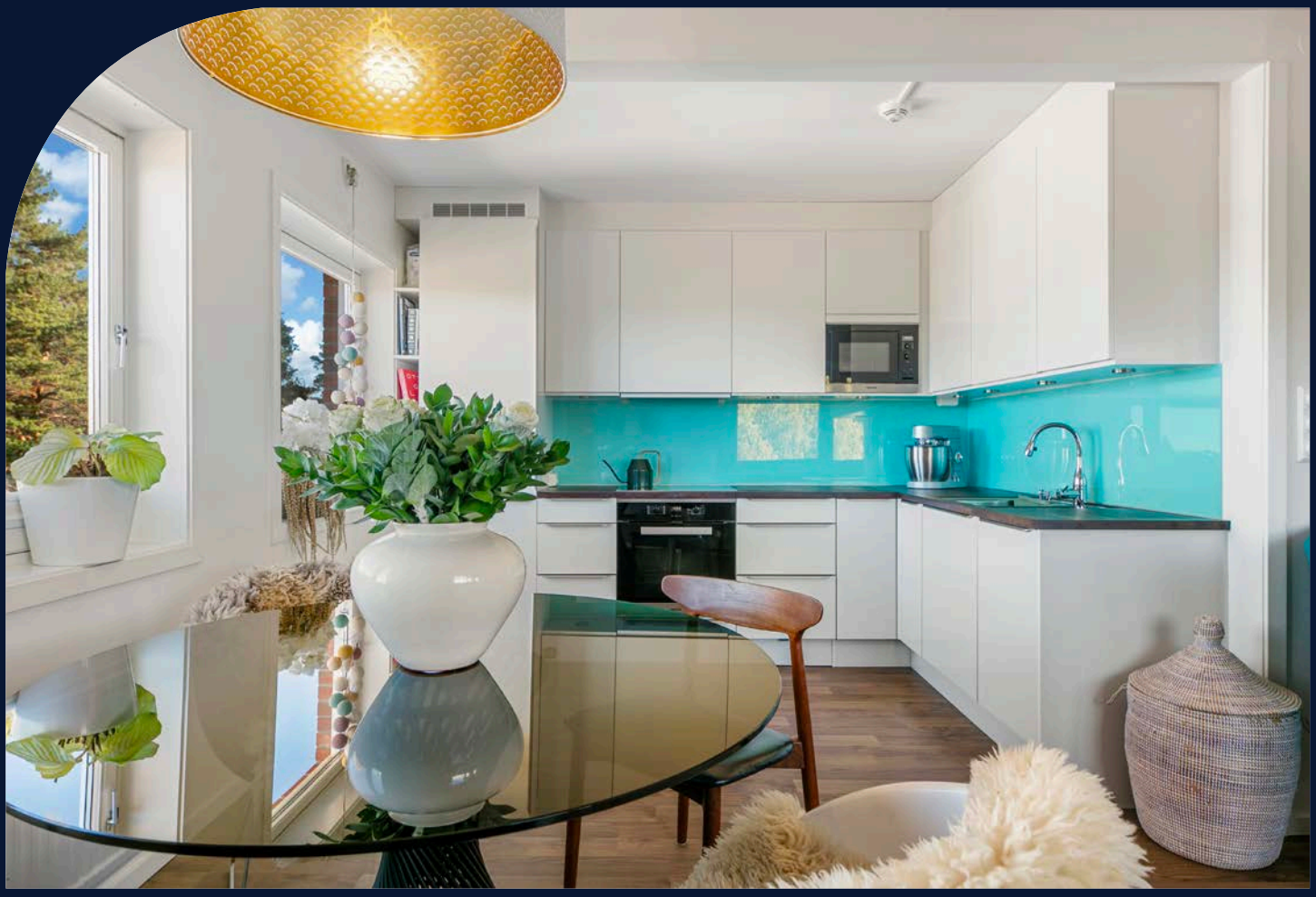
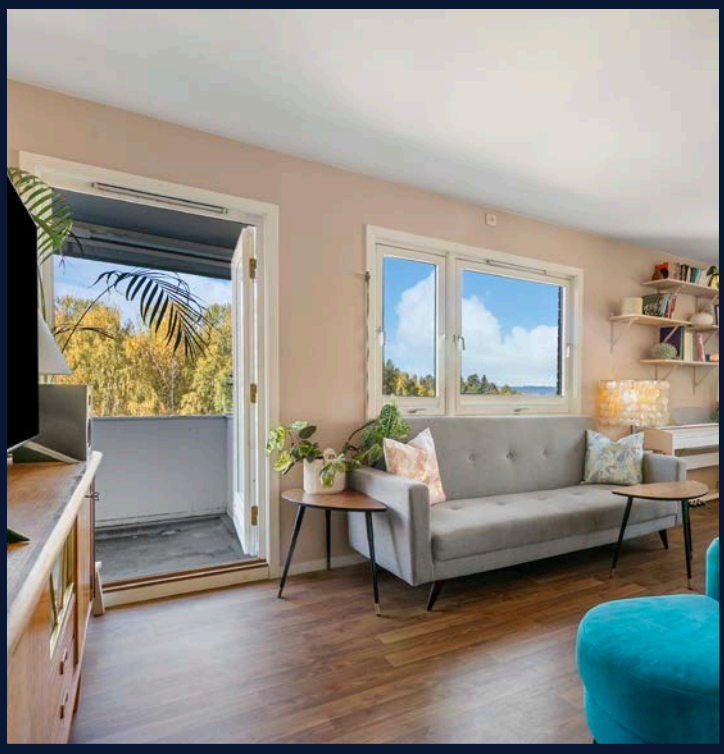






Velkommen til

Nordåsveien 21C, 1251 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordåsveien 21C,
1251 Oslo

Pen og arealeffektiv 2-roms leilighet | Vestvendt balkong m/ markise | Moderne bad fra 2021| À konto varmtvann & fyring

Velkommen til Nordåsveien 21C! Lys og innbydende 2-roms andelsleilighet med vestvendt balkong og god planløsning.

Boligen har en fin intern beliggenhet på Holmlia med kort vei til buss ved Åstun og tog fra Holmlia stasjon. Innvendig bys det på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sittegruppe. Fra stuen er det adkomst til balkongen, og boligen rommer videre et lyst soverom og en praktisk entré.

Høydepunkter:
- Vestvendt balkong på 8 m² med markise
- Bad pusset opp i 2021 med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate
- Ekstern bod på loftet med 5 m² bruksareal
- Flott utsyn mot grønne fellesarealer

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000
Andel fellesgjeld	kr	192 472
Pris ink fellesgjeld	kr	3 482 472
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 491 968
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 533

BRA Total/BRA-i	54/49 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1988
Etasje	4
Energikarakter	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Nordåsveien 21C, 1251 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 191, bnr. 111, ideell andel 1/1
, andelsnr. 109 i Nordre Åsgården Borettslag med orgnr.: 948253534 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et populært og hyggelig boligområde på Holmlia med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, bibliotek, fotballbane, alpinanlegg, Holmlia idrettshall med svømmehall og Hvervenbukta med fine bademuligheter.

Området har nærhet til treningssenter, samt Søndre Ås gård med ridesenter og flotte grøntområder. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Av friområder i umiddelbar nærhet kan man nevne bla. Ljanselva og Grønliåsen. Gangsti til badestrand i Hvervenbukta, samt rekreasjonsmuligheter ved Ingierstrand.

Nordåsveien 21C har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Holmlia senter et variert utvalg med bl.a. dagligvare, minibank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Åstun. Ønsker man å benytte seg av tog tar det ca. 13 minutter å gå til Holmlia stasjon, derfra bruker toget ca. 12 minutter til sentrum. I rushtiden går det ekspresstog inn til sentrum, toget bruker da ca. 9 minutter.

Holmlia har et meget godt utvalg av skoler og barnehager. Rosenholm og Lusetjern barneskole ligger i beleilig avstand til boligen. For de noe mindre, er det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten, for elever på ungdomstrinnet, ligger Holmlia ungdomsskole i nærhet til boligen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 49 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje
BRA-i: 49 m² Entré, stue/kjøkken, bad, soverom

5. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
8 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Loft: 4 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 242 cm.
Bad, 225 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal-

og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kr

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.10.2026.

Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Dører:
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med isolerglass. Fabrikklakkerte innerdører med profilert og slett overflate.

Balkong/terrasse:
Vestvendt balkong på 8 m². Tett rekkverk med høyde på 94 cm.

VVS-installasjoner:
Rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert på bad. Avløpsrør i plast. Sluk i plast og

banemembran. Smøremembran på vegger. Varmtvann fra fellesanlegg.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad styrt fra kjøkken. Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Tekniske detaljer:
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg. Brann- og røykvarslere. Pulver slokkingsapparat.

Elektrisk anlegg:
Elanlegg med automatsikringer. Varmekabler i gulv på bad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Værslitte karmer utvendig. Vinduer har høyere varmetap i forhold til dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd.

- Ytterdører | Utvendig værslitasje er påvist. Noe sår og slitasjemerker er påvist på karm og dørblad. Balkongdøren har høyere varmetap i forhold til dagens krav.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner - våtsonen grenser til nabo og kjøkkeninnredning. Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater,

rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har parkeringsplasser til leie. Retten til å benytte en parkeringsplass følger ikke leiligheten. Selges leiligheten blir
parkeringsplassen tildelt en beboer fra ventelisten. Nye eiere må sette seg på venteliste for å få tildelt plass.

Standard
Leiligheten ligger i fjerde etasje og byr på en lys og åpen planløsning med utgang til vestvendt balkong. Boligen har en god standard med et oppgradert og utvidet bad fra 2021, samt kjøkken fra 2013 i åpen løsning mot stuen.

Entré:
Fra trapperommet leder en leilighetsdør med brann- og lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull inn til entréen. Rommet har laminat på gulv, malte overflater og gir adkomst videre til bad, soverom og stue. Her er det god plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Bad:
Rett innenfor ytterdøren er det praktisk adkomst til badet. Badet ble oppgradert og utvidet i 2021 og har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt wc, servant i skuffeseksjon med mørke fronter, speil med integrert lys, høyskap og dusjhjørne med inn- og utadslående dører i herdet glass og fossefalldusj. Det er opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenet.

Kjøkken:
Stort kjøkken som er godt utnyttet med rikelig med benk- og skapplass. Kjøkkenet har innredning fra 2013 med hvite, glatte fronter, kombinert med en heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over benkeplaten er det montert en glassplate på veggen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin samt integrert kjøl- og fryseskap. Ventilator over kokesonen er tilkoblet ventilasjonsanlegget, og det er installert både komfyrvakt og waterguard.

Stue:
Den åpne kjøkken-/stueløsningen bidrar til at leiligheten føles lys og luftig. Her er det plass til både sofagruppe, tv-møbler og spisebord.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 8 m² med plass for å sittegruppe. Uteplassen har montert elektrisk markise fra 2022 som gir god solskjerming på varme ettermiddager.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med god plass for dobbeltseng. Rommet er malt i lys, dus farge som passer de fleste innredninger. Rommet har god oppbevaringsplass i vegghengte skap og i skyvedørsgarderoben.

Overflater består av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en bod på loftet med 5 m² eksternt bruksareal og 9 m² gulvareal.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på 8 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod på loftet på 5 m², samt 4 m² ikke måleverdig areal (ALH) med et samlet gulvareal på 9 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1988

Moderniseringer og påkostninger
I 2021 er følgende utført:
- Badet er totalrenovert og utvidet.
- Det elektriske anlegget oppgradert.

I 2022 er følgende utført:
- Montert elektrisk markise på balkong.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 28963 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt på 28 963 m² i henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune. Pent opparbeidet felles tomt for borettslaget med asfalterte gang/stikkveier, lekeplasser, sittegrupper, grøntarealer, trær og beplantning.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 290 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 192 472,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 491 968,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 290 000 Prisantydning
Kr 192 471 Andel av fellesgjeld
Kr 3 482 472 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Parallellavklaring forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 5 533,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, a-konto oppvarming og varmtvann, kollektivt bredbånd, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester og felles strøm.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 323
A konto oppv/v.vann: kr 641
Trappevask v/firma: kr 158
Kollektivt bredbånd: kr 411

Det er individuell måling og avregning for varme og varmtvann levert av Ista, med årlig

avregning per 01.07.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 192 472
Andel fellesgjeld pr. dato: 12.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207524719
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 1 412 064
Andel av saldo: kr 10 173,65
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type Rente: Flytende
Rente: 5,44 %

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207648523
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 21 545 756
Andel av saldo: kr 155 082
Innfrielsesdato: 30.10.2057
Type Rente: Flytende
Rente: 5,44 %

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207848042
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 12.10.2026: kr 3 780 605
Andel av saldo: kr 27 216,25
Innfrielsesdato: 30.12.2044
Type Rente: Flytende
Rente: 5,44 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
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 6 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to

ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue
Kr 13 309 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 759 626 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 038 502 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Tryg Forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
6597121

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt følgende ferdigattester:

- Ferdigattest for nybygg av boligblokk den 03.08.1988.
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg, datert 06.04.1988.
- Ferdigattest for Garasje I, Garasje II og Garasje IV, datert 06.09.1989.
- Ferdigattest for utskifting av innvendige dører, datert 04.01.2017.
- Ferdigattest for installasjon av heldekkende brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer, datert 13.07.2020.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 09.06.1981, samt revidert tegningsgrunnlag fra byggesak i 2016 datert 31.05.2016. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at det er etablert en åpen stue- og kjøkkenløsning. Endring av romløsning mellom rom godkjent for varig opphold, innenfor eksisterende hoveddel og samme branncelle, er normalt ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen gnr. 191 bnr. 118. Veiretten er tinglyst den 19.12.1983. Ny eier må forvente å betale sin andel av kostnader til vedlike og snøbrøyting av adkomstveien.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er V-270999, med formål bolig med tilhørende anlegg,

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-2557 med formål barnehage og vei.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030: Smart, trygg, grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende (nåværende). Reguleringsplaner vedtatt før 17.09.2014 gjelder i den grad de ikke er i strid med kommuneplanen.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen fastsetter overordnede retningslinjer for utvikling av byrom og møteplasser i Oslo, men inneholder ingen spesifikke tiltak eller krav som berører eiendommen direkte.

Eiendommen ligger i område med middels høyt funnpotensial av fortidsminner.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Saksnummer 2025/04160: Forslag til regulering/omregulering på naboeiendom gnr. 191 bnr. 214 sør for Nordåsveien - planforslag vedr. oppføring av tomannsboliger.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 191, bnr. 111):

1986/18143-1/105 19.03.1986 OBLIGASJON
Beløp: NOK 15 728 400
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

1986/43057-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kjøpekontrakt og skjøte av 23.12.1985 ved overdragelse fra Oslo kommune til Nordre Åsgården Borettslag regulerer blant annet:
- Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger i eller over ubebygde deler av eiendommen, samt rett til adkomst for anlegg og ettersyn. Kommunen har rett til å oppføre nettstasjon (transformator), kummer o.l. Skade på opparbeidet areal settes i stand for kommunens regning.
- Borettslaget plikter mot erstatning å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg, adkomster for nabotomter og nettstasjoner.
- Bebyggelse eller anlegg må ikke hindre ettersyn eller reparasjon av ledningsnettet. Eventuelle omleggingsarbeider som kreves som følge av borettslagets tiltak, må bekostes av borettslaget.
- Borettslaget overtar eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for stikkledninger for vann og avløp lagt av kommunen, og har gjerdeholdet alene overfor kommunen ved eventuell inngjerding.
- Allmennheten har rett til samme bruk av ubebygde arealer som tidligere, og arealene kan ikke inngjerdes uten kommunens samtykke.
- Kommunen har forkjøpsrett/innløsningsrett ved salg eller bortfeste av deler av tomten, med tre måneders varslingsfrist.
- Borettslaget plikter å være tilsluttet fellesorgan i boligområdet og betale fastsatte bidrag til drift og fellesinteresser.

1987/53865-1/105 21.08.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom borettslaget og Oslo kommune (gnr. 191 bnr. 117) om felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledningsnett i gang- og sykkelvei frem til avgrening mellom blokk B51 og B52. Partene har felles ansvar for drift og vedlikehold, med en kostnadsfordeling på 80 % for borettslaget og 20 % for kommunen. Borettslaget gir adgang for nødvendig vedlikehold og reparasjon, og må ikke foreta arbeider som skader eller vanskeliggjør tilgang til anlegget. Bestemmelsen kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

1987/53866-1/105 21.08.1987 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 117
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Avtale som gir Oslo kommune (gnr. 191 bnr. 117) rett til å legge og ha liggende stikkledning for vann og avløp med kummer gjennom borettslagets eiendom frem til tomtegrensen for offentlig barnehage. Kommunen har rett til adkomst for vedlikehold og reparasjoner, og plikter å sette terrenget i stand samt erstatte eventuelle skader. Borettslaget forplikter seg til ikke å hindre adkomst eller skade ledningene. Bestemmelsen kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

2011/153622-1/200 24.02.2011 OBLIGASJON
Beløp: NOK 15 776 300
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av OBLIGASJON 18143/1986

2016/1049856-1/200 14.11.2016 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/1142772-1/200 17.10.2017 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 30 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendommens rettigheter:

1983/40107-1/105 19.12.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 118
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring som gir borettslagets eiendom (gnr. 191 bnr. 111) sammen med bnr. 117 bruksrett til kjørbar adkomstvei (7 meter bred) fra Nordåsveien over gnr. 191 bnr. 118. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Servituttene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer

aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør av bredbånd er Multinett AS, med Telia som underleverandør.

Borettslag
Nordre Åsgården Borettslag

Om borettslaget
Nordre Åsgården borettslag (org.nr. 948 253 534) er et borettslag tilknyttet OBOS som forretningsfører, beliggende på gnr. 191, bnr. 111 i Oslo kommune.

Saker og vedtak fra borettslagets møter:
• Ordinært årsmøte 2026 (16.–19. april 2026): Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital. Det ble vedtatt endringer i husordensreglene vedrørende bruk av garasje og tildeling av parkeringsplass (garasjer skal primært benyttes til kjøretøy). Fastsettelse av styrehonorar og honorarer til tillitsvalgte ble vedtatt.
• Ekstraordinært årsmøte 2025 (22.–25. oktober 2025): PwC Assurance AS ble valgt som ny revisor for borettslaget.

Vedlikeholdshistorikk og framtidsplaner:
• 2025: Gjennomført rehabilitering og overflatebehandling av garasjer, høytrykkspyling av felles avløpsrør, samt rensing av ventilasjonsanlegg i rekkehus og blokker.
• 2025: Gjennomført energikartlegging samt tilstandsvurdering av trekledning i regi av OBOS Prosjekt AS.
• Framtidsplaner:
Borettslaget planlegger et større vedlikeholdsprosjekt som etter planen kan starte opp i 2027. Prosjektet omfatter utskifting av vinduer og balkongdører, maling av utvendige flater samt utskifting av bordkledning der dette er nødvendig.
Prosjektet er fortsatt under planlegging, og endelig omfang, fremdrift og finansiering er derfor ikke fastsatt.
På lengre sikt vurderes også etterisolering, oppgradering av ventilasjon og fornyelse av varmesystemet med utgangspunkt i energikartleggingen. Økte felleskostnader og økt andel fellesgjeld bør påregnes, men er foreløpig ikke vedtatt.

Borettslaget har fellesvaskeri og fellesboder i oppgangene tilpasset sesongutstyr. Vaskeriet kan benyttes på hverdager mellom kl. 08.00–20.00 og lørdager kl. 08.00–16.00 (stengt søn- og helligdager). Fellesarealene består av grøntområder med lekeplasser og gangveier.

Husordensreglene fastsetter nattero mellom kl. 23.00 og 06.00. Støyende arbeid som boring og banking bør unngås etter kl. 21.00 samt i kirketiden på søn- og helligdager. Utegrill og bålpanne kan benyttes når det ikke er til sjenanse for naboer. Parabolantenner krever styrets skriftlige godkjenning og kan kun monteres på balkong (maks 100 cm diameter). Ved bytte av kjøkkenventilator skal det kun monteres modeller beregnet for ekstern motor.

Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Overlating av bruk (utleie) krever styregodkjenning og reguleres i henhold til borettslagslovens bestemmelser og borettslagets vedtekter.

Organisasjonsnummer
948253534

Andelsnummer
109

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Anskaffelse av hund og katt skal meldes til styret, og erklæring om dyrehold skal undertegnes. Dyreeier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regler for dyrehold samt alminnelige offentlige vedtekter. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på borettslagets område. Hunder og katter skal alltid føres i bånd av ansvarlig person på borettslagets område, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig. Dersom det foreligger berettigede klager og minnelig ordning ikke oppnås, kan dyret kreves fjernet fra leiligheten.

Beboernes forpliktelser
Beboere forventes å delta på felles dugnader (ordinær dugnad og garasjedugnad). Beboerne har ansvar for å holde egne balkongkasser og hager i rimelig pen stand. Andelseiere som disponerer garasje plikter å delta i vedlikehold og forbedringer på garasjeanlegget ved dugnad og/eller økonomisk bidrag.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026 viser følgende nøkkeltall:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 804 021 (mot budsjettert overskudd på kr 517 495).
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 668 207 med budsjetterte driftsinntekter på kr 8 445 000.
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 523 017 (en økning fra kr 1 135 367 pr. 01.01.2025).
- Total egenkapital pr. 31.12.2025: kr 12 710 423.

• Felleskostnadene økte med 5 % fra 01.01.2026 som følge av generell kostnadsvekst og vedlikeholdsbehov.

Styret informerer per 23.09.2026:

Planlagte prosjekter:
Borettslaget planlegger et større vedlikeholdsprosjekt som etter planen kan starte opp i 2027. Prosjektet omfatter utskifting av vinduer og balkongdører, maling av utvendige flater samt utskifting av bordkledning der dette er nødvendig.
Prosjektet er fortsatt under planlegging, og endelig omfang, fremdrift og finansiering er derfor ikke fastsatt.

Felleskostnader og fellesgjeld i 2026:
Det planlagte prosjektet vil eventuelt starte opp i 2027 og får derfor ingen effekt på felleskostnadene i 2026.

Fyring og varmtvann:
Varme og varmtvann er ikke inkludert i de ordinære felleskostnadene. Forbruket måles individuelt for den enkelte bolig.
Beboerne betaler hver måned et a konto-beløp basert på estimert årsforbruk. Det gjennomføres deretter en årlig avregning mot faktisk målt forbruk, slik at beboeren enten får et restbeløp til betaling eller et beløp tilbake.
A konto-beløpet for varme og varmtvann faktureres på samme faktura som de ordinære felleskostnadene, men kommer altså i tillegg til disse.

Parkering:
Garasjeleie er ikke inkludert i de ordinære felleskostnadene og belastes i tillegg, dersom man har garasje.

TV og internett:
Leverandør er Multinett AS, med Telia som underleverandør.

Offentlige pålegg:
Det har vært gjennomført el-tilsyn i borettslaget. I den forbindelse fikk borettslaget et mindre pålegg om å montere kuppel på en lampe i en kjellerbod.

Rettstvister:
Borettslaget er ikke involvert i noen rettstvist som styret kjenner til og som kan få økonomiske konsekvenser for kjøper.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og varmekabler i gulv på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller

leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
Ikke angitt .

Utleie

Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Pål Henry Tronsen
mail@tronsen.com
900 82 008

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 12.10.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Tømrer Duda
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av orginalbad. Nytt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegger, med innlemmet dusjhjørne, med glassdører. Nytt toalett og møblement. Deler av gang omgjort til del av badet med plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Jeg kan ikke nok om dette, men vet at det var del av avtalen å skifte membran og at alt skulle gjøres etter forskrifter pr. 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Tømrer Duda
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av bad ble sikringsskapet skiftet for å kunne legge kurs til vaskemaskin og tørketrommel. Flere sikkringskurser ble lagt opp.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Nabovarsel om mulig plassering av omsorgsboliger på tomten ved Nordre Ås barnehage. Denne kom i april 2024, men har siden ikke hørt noe mer om saken. Mener den ble påklaget.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
I 2013 renoverte jeg kjøkkenet gjennom HTH og i den forbindelse rev jeg lettveggen mellom stue og kjøkken og lagde åpen kjøkkenløsning, med ny parkett og integrerte hvitevarer fra Miele.

Soverom og gang ble malt og nytt gulv lagt ved innflytning i 2011. Gang, soverom og stue ble igjen malt av meg i 2024.

Markisen på balkongen ble byttet med en ny elektrisk markise, med stenger og solskjerming på siden. Dette ble gjort av Markisemannen i 2022.

Badet ble endret ved oppussing i 2021 med plass til vaskemaskin og tørketrommel, ved å fjerne et tidligere varmeskap som stod i gangen og gjøre det til en del av våtrommet.

Renovering av bad og kjøkken med endringer ble godkjent av styret.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Borettslaget utfører jevnlig kontroller i de leilighetene dette gjelder i borettslaget, men dette rammer ikke min leilighet i 4 etg. Vi ligger i et område med lav til moderate målinger. Siste måling ble gjort i 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Jeg mener det har vært snakk om utskifting av gamle vinduer og dører i borettslaget, men så vidt jeg vet har prosessen så vidt begynt. Usikker på hvordan det ligger an.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre

pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Siv Iren Misund

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset

etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 14.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,25 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 850
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 0
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 580
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 112 092, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf
- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om

eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
arsalan.syed@em1ostlandet.no
Tlf: 466 32 727

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







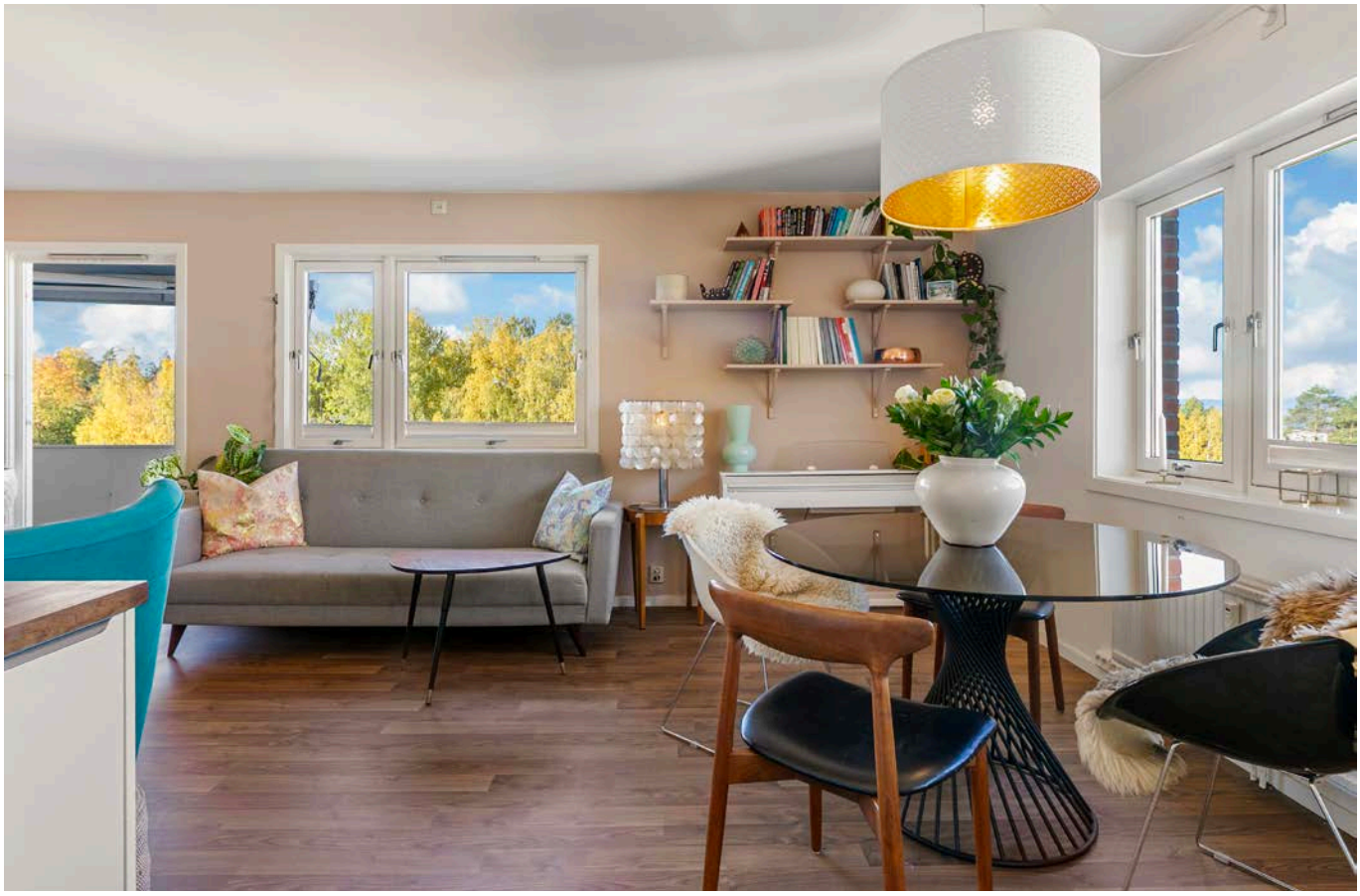






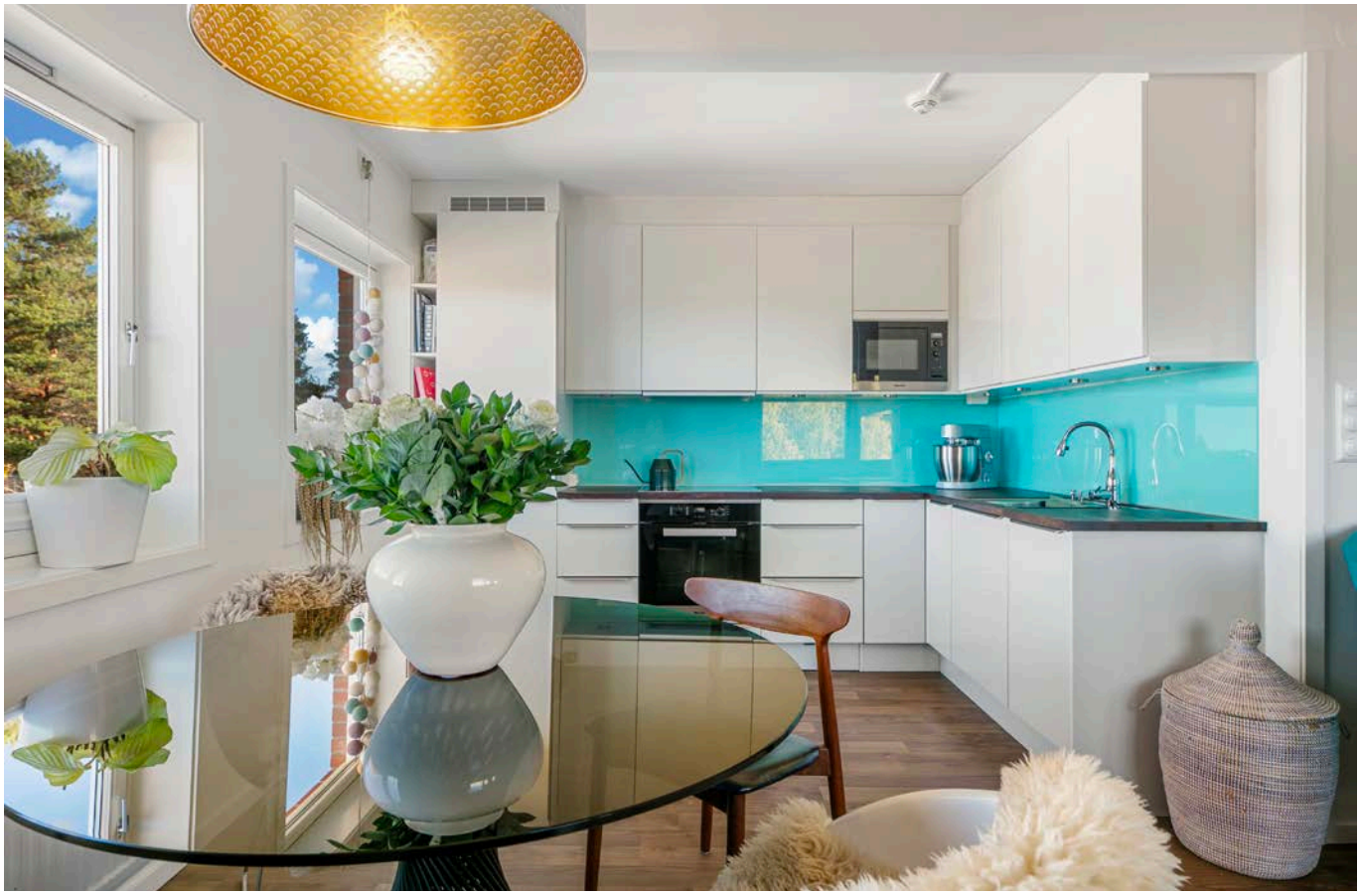




















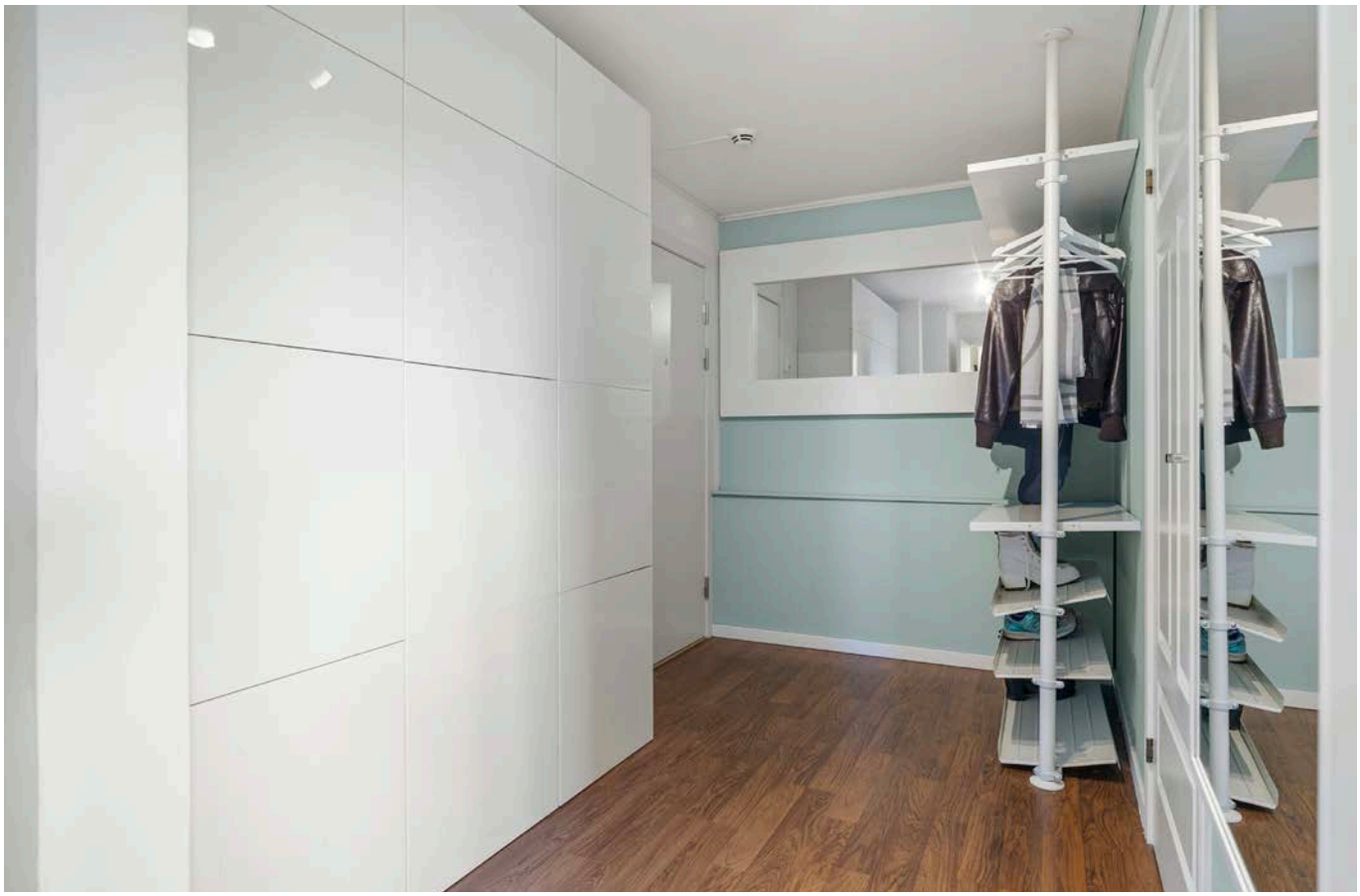



Miele


PARIS



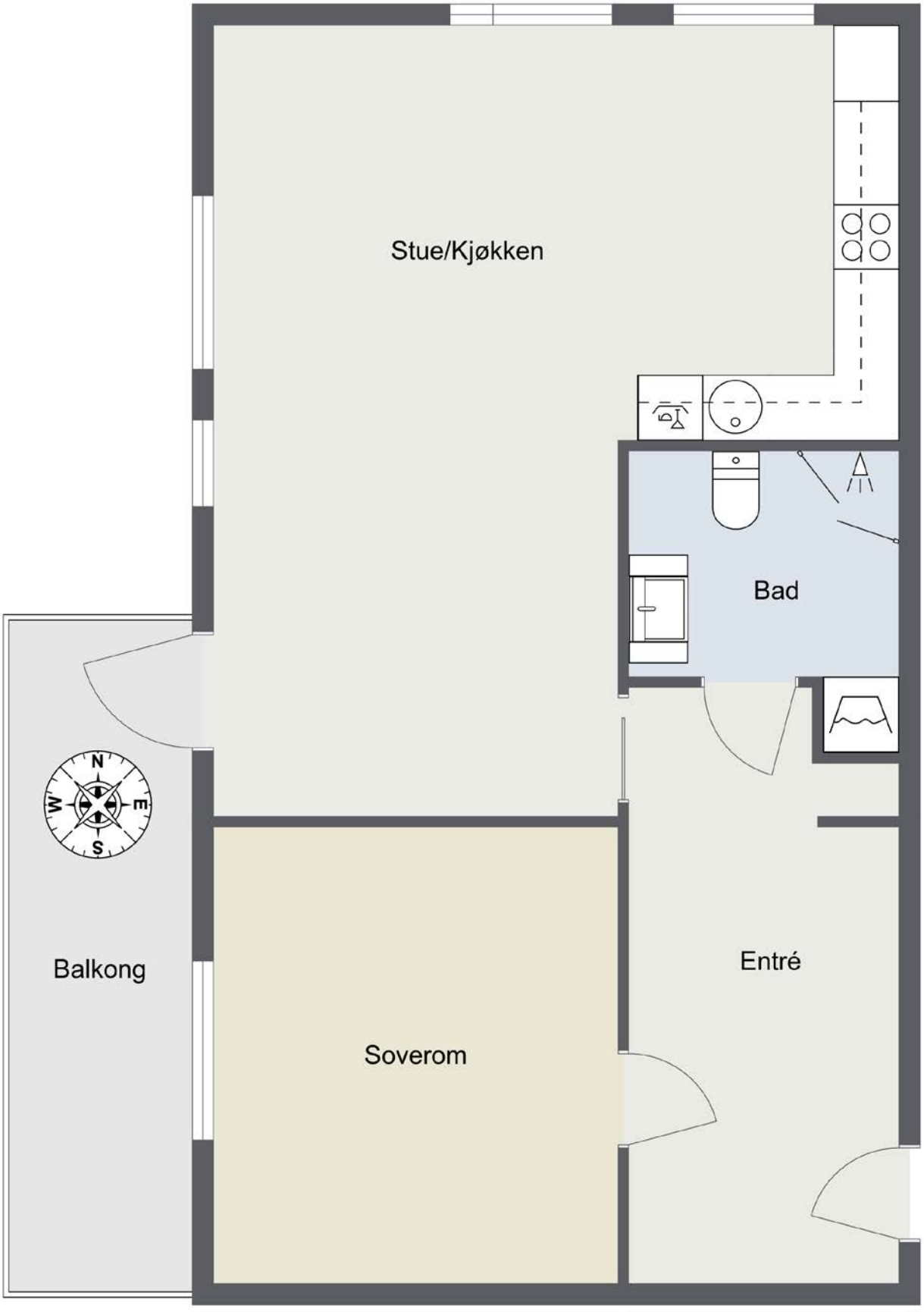








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

NORDÅSVEIEN 21C

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 164 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åstun	Linje 19N, 79, 80E	2 min / 0.1 km
Holmlia stasjon	Linje L2, L2x	10 min / 0.8 km
Ljabru	Linje 13, 19	7 min / 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min / 12 km
Oslo Gardermoen		49 min

SKOLER

Lusetjern skole (1-7 kl.)	243 elever, 20 klasser	3 min / 0.2 km
Rosenholm skole (1-7 kl.)	284 elever, 21 klasser	6 min / 0.4 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	276 elever, 17 klasser	16 min / 1.2 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	321 elever, 18 klasser	16 min / 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	340 elever, 19 klasser	4 min / 0.3 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	9 min / 5 km
Lambertseter videregående skole	825 elever, 30 klasser	15 min / 7.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

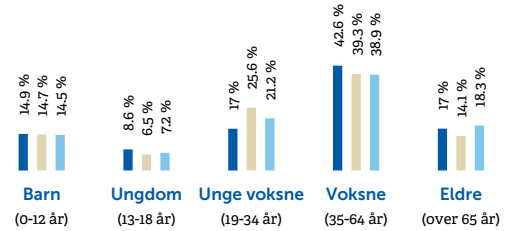
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Ås	2 322	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordre Ås barnehage (0-5 år)	63 barn	3 min / 0.3 km
Fjeldlund barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min / 0.4 km
Åstun barnehage (0-5 år)	53 barn	6 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	Post i butikk, søndagsåpent	4 min / 0.3 km
Rema 1000 Holmlia	PostNord	7 min / 0.6 km

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. Buss
2. Tog
3. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 91/100

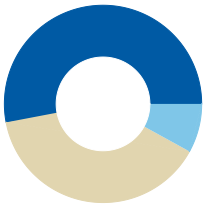
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Lusetjern skole Ballspill, fotball	**3 min** 0.2 km
Holmliabanen Fotball	**3 min** 0.3 km
Holmlia Bad	**7 min**
Lia Trening	**9 min**

BOLIGMASSE



- 53% rekkehus
- 39% blokk
- 8% annet

VARER/TJENESTER

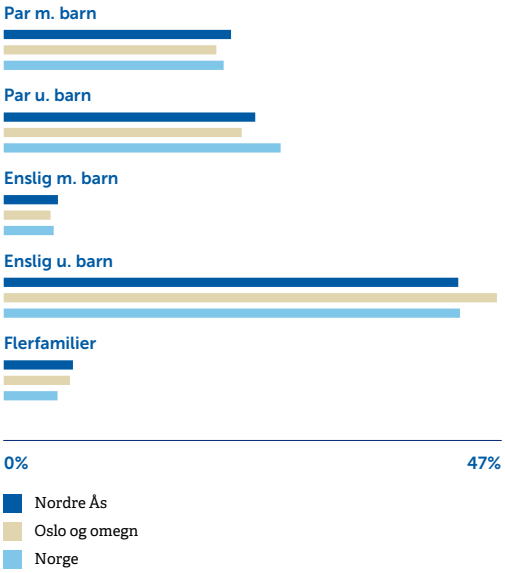
Holmlia Kjøpesenter	**9 min**
Apotek 1 Holmlia	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år

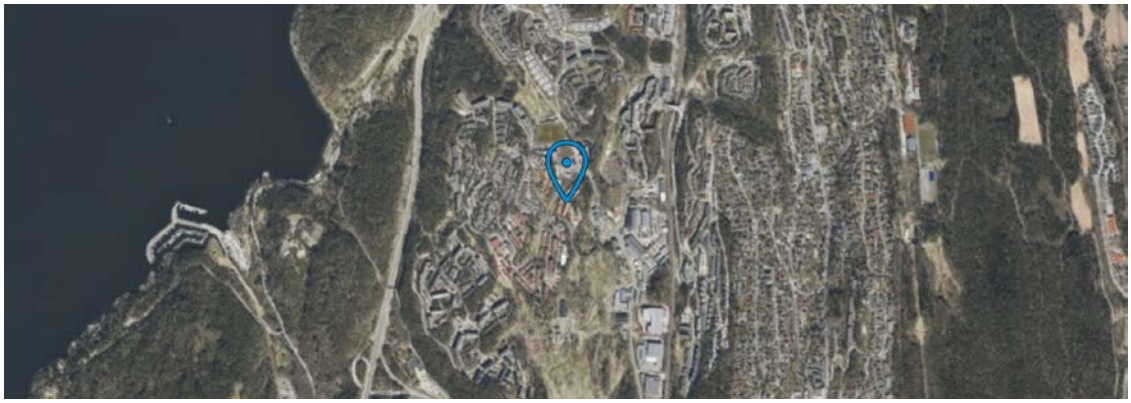
FAMILIESAMMENSETNING

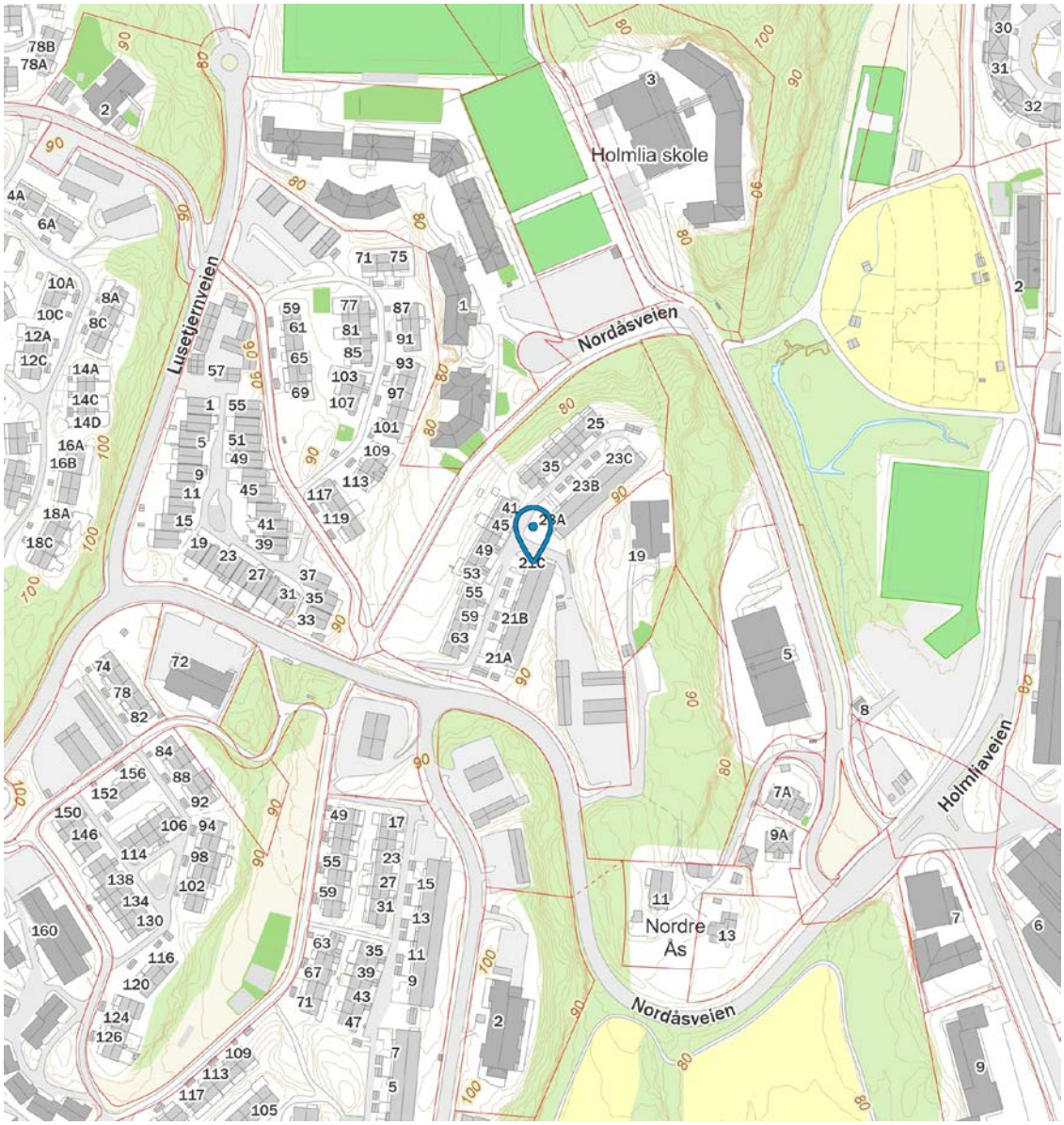


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

Tilstandsrapport

Nordåsveien 21C , 1251 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 111
Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3209 **Eiendomsverdi ref nr:** WH9112

Autorisert foretak: HT KRAFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Vestvendt balkong på 8 m2.
Tett rekkverk med høyde på 94 cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert og slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl -/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

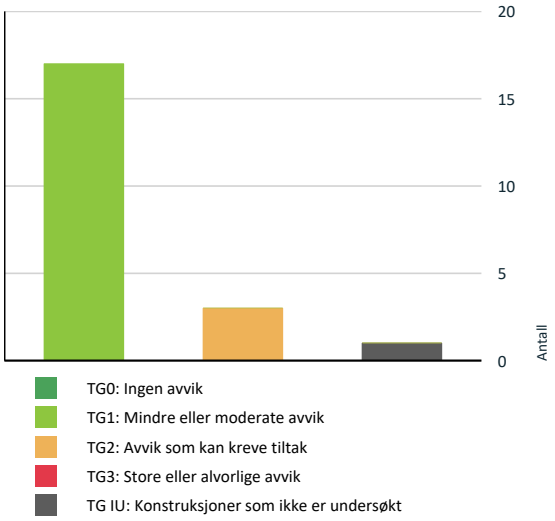
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og badet er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Værslitte karmer utvendig.
Vinduer har høyere varmetap i forhold til dagens krav.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Utvendig værslitasje er påvist.
Noe sår og slitasjemerker er påvist på karm og dørblad.
Balkongdøren har høyere varmetap i forhold til dagens krav.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 8 m2.
Tett rekkverk med høyde på 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Laminat og fliser.
Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påregnelig.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med profilert og slett overflate.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkken.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner - våtsonen grenser til nabo og kjøkkeninnredning.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

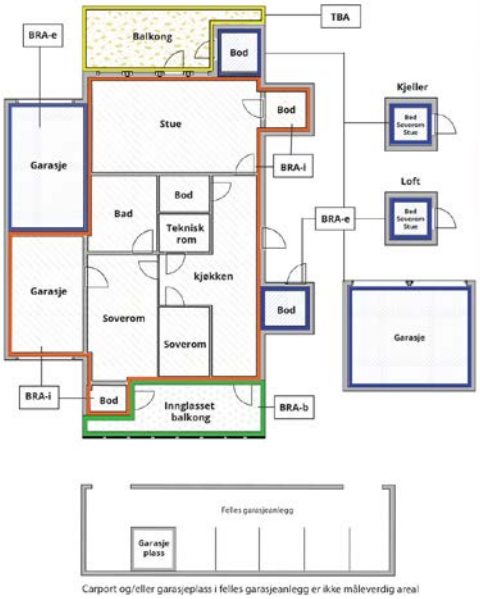
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. Etasje	49			49	8		49
Loft		5		5		4	9
SUM	**49**	**5**			**8**	**4**	**58**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 242 cm.
Bad, 225 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kr

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og badet er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2021 er følgende utført:
- Badet er totalrenovert og utvidet.
- Det elektriske anlegget oppgradert.

I 2022 er følgende utført:
- Montert elektrisk markise på balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Siv Iren Misund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	111		0	28963 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordåsveien 21C

Hjemmelshaver
Nordre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948253534			Misund Siv Iren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
109

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Holmlia nord i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Borettslag:
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

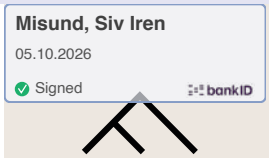
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Siv Iren Misund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordåsveien 21C
1251 OSLO

0301-191/111/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tømrer Duda

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av orginalbad. Nytt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegger, med innlemmet dusjhjørne, med glassdører. Nytt toalett og møblement. Deler av gang omgjort til del av badet med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Jeg kan ikke nok om dette, men vet at det var del av avtalen å skifte membran og at alt skulle gjøres etter forskrifter pr. 2021.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tømrer Duda

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av bad ble sikringsskapet skiftet for å kunne legge kurs til vaskemaskin og tørketrommel. Flere sikkringskurser ble lagt opp.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Ja**

Nabovarsel om mulig plassering av omsorgsboliger på tomten ved Nordre Ås barnehage. Denne kom i april 2024, men har siden ikke hørt noe mer om saken. Mener den ble påklaget.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

I 2013 renoverte jeg kjøkkenet gjennom HTH og i den forbindelse rev jeg lettveggen mellom stue og kjøkken og lagde åpen kjøkkenløsning, med ny parkett og integrerte hvitevarer fra Miele.

Soverom og gang ble malt og nytt gulv lagt ved innflytning i 2011. Gang, soverom og stue ble igjen malt av meg i 2024.

Markisen på balkongen ble byttet med en ny elektrisk markise, med stenger og solskjerming på siden. Dette ble gjort av Markisemannen i 2022.

Badet ble endret ved oppussing i 2021 med plass til vaskemaskin og tørketrommel, ved å fjerne et tidligere varmeskap som stod i gangen og gjøre det til en del av våtrommet.

Renovering av bad og kjøkken med endringer ble godkjent av styret.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Borettslaget utfører jevnlig kontroller i de leilighetene dette gjelder i borettslaget, men dette rammer ikke min leilighet i 4 etg. Vi ligger i et område med lav til moderate målinger. Siste måling ble gjort i 2024.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Jeg mener det har vært snakk om utskifting av gamle vinduer og dører i borettslaget, men så vidt jeg vet har prosessen så vidt begynt. Usikker på hvordan det ligger an.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Søndre Nordstrand v/Camilla Stavø
Helga Vaneks vei 3 E, 1281 OSLO
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6042260212 . Vår ref.: 0502-1-4009 Dato: 12.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Åsgården borettslag
Organisasjonsnr:	948253534
Andelseier:	Misund, Siv Iren
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4009
Adresse:	Nordåsveien 21 C, 1251 OSLO
Andelsnummer:	109
Gnr.	191
Bnr.	111

Borettsinnskudd: Kr. 74 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6597121.
- 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.

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplasser til eierskifte@obos.no. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldene prisliste. Enkelte andelseiere leier parkeringsplass. Andelseier er selv ansvarlig å melde fra om oppsigelse til styret, dette gjelder også ved salg av bolig. Energiavregning: Ja. Individuell avregning for varme og varmtvann (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.) Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS, oef@obos.no. Utbyggingsplan: Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Dokumentpakke for planlagt utbygging fås kjøpt ved henvendelse til styret og er forutsetning for utbygging. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. Felleskostnadene økte med 5 % fra 1.1.26, som følge av generelt økt kostnadsnivå. Tillegg for TV-bredbånd nedjusteres til kr 411,- pr mnd fra 01.07.2026 av.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207524719
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	1 412 064,00
Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207648523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	21 545 756,00
Innfrielsesdato:	30.10.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207848042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	3 780 605,00
Innfrielsesdato:	30.12.2044
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: 5 533,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppv/v.vann	641,00	
Trappevask v/firma	158,00	
kollektivt bredbånd	411,00	
Felleskostnader	4 323,00	

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:	178,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 933,-
Annen formue:	13 309,-
Gjeld:	194 892,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207524719
Restsaldo:	10 173,65
Kapitalkostnader:	83,63
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207648523
Restsaldo:	155 082,00
Kapitalkostnader:	887,53
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207848042
Restsaldo:	27 216,25
Kapitalkostnader:	200,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 192 471,90,-, 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 Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

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/Tore Beitveit, e-post: nordreasgarden@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,–

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 502
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDRE ÅSGÅRDEN 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 16. april kl. 18:00 og lukker 19. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/502

Det holdes også et frivillig møte 16. april kl. 18:00 , Styrerommet i Nordåsveien 21.

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
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen
8. Endring av husordensreglene om bruk av garasje og tildeling av parkeringsplass
9. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for kommende periode
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

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.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Matthias Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Mette Undlien og Knut Gustav Hole er valgt.

Sak 3

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 4

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. 0502 Nordre Åsgården Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0502 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr. 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtjørelse for valgkomitéen settes til kr. 6.000, som fordeles mellom valgkomiténs medlemmer.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for garasjekomitéen foreslås satt til kr. 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr. 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Vedlegg

3. 502 Garasjekomiteens_årsrapport_2025.pdf

Sak 8

Endring av husordensreglene om bruk av garasje og tildeling av parkeringsplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag

Styret foreslår at årsmøtet vedtar følgende endringer i borettslagets husordensregler under punkt 6 om kjøring og parkering.

Tillegg i punkt 6.5.2

Dagens punkt 6.5.2 lyder:

Andelseiere som ikke har eller kun har én parkeringsplass/garasje kan sette seg opp på ventelisten. Andelseiere som ikke har plass fra før går foran andre i køen. Det er ikke tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser eller én parkeringsplass i tillegg til garasje.

Styret foreslår at følgende tekst tas inn som tillegg:

Andelseiere som disponerer garasje skal benytte denne til parkering av eget kjøretøy før de kan tildeles eller beholde parkeringsplass på fellesområdet. Styret kan kreve dokumentasjon på at garasjen benyttes til parkering av kjøretøy. Dersom garasjen ikke benyttes til parkering, kan styret med én måneds varsel trekke tilbake leie av parkeringsplass og tildele plassen til beboer på venteliste.

Nytt punkt 6.8 – Bruk av garasje

Styret foreslår videre at følgende nye punkt tas inn i husordensreglene:

Garasjer skal primært benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av mindre utstyr knyttet til kjøretøy er tillatt. Garasjen skal ikke benyttes som generelt lager eller verksted, eller til oppbevaring som medfører økt brannfare eller sjenanse for naboer.

Bakgrunn for saken
Borettslaget har begrenset parkeringskapasitet. Det er knapphet både på garasjer og på parkeringsplasser på fellesområdet, og det er venteliste for å få tildelt fast parkeringsplass ute. Husordensreglene regulerer allerede at alle parkeringsplasser enten er reservert for gjester eller tildelt andelseiere, at styret tildeler plasser etter venteliste, og at andelseiere som ikke har plass fra før går foran i køen. Det fremgår også at det ikke er tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser, eller én parkeringsplass i tillegg til garasje.

Styret har over tid mottatt henvendelser fra beboere om manglende parkeringsmuligheter og behov for tydeligere regler. Samtidig har styret registrert at enkelte garasjer i liten grad brukes til parkering av bil, men i stedet helt eller delvis brukes til lagring. Når garasjer som er etablert for parkering ikke benyttes til dette formålet, samtidig som andre beboere står på venteliste for uteplass, oppstår det en situasjon som mange opplever som lite rimelig.

Saken gjelder derfor ikke bare parkering, men også **forvaltning av en knapp fellesressurs**. Parkeringsplasser og garasjer er fellesgoder i borettslaget. Når kapasiteten er begrenset, er det viktig at disse ressursene brukes på en måte som gir best mulig utnyttelse og likebehandling mellom beboerne.

Hvorfor endringen er nødvendig

1. Bedre utnyttelse av borettslagets samlede parkeringskapasitet
Garasjene i borettslaget er etablert for parkering av kjøretøy. Dersom en garasje ikke brukes til bil, men som lager eller bod, reduseres i realiteten den samlede parkeringskapasiteten i borettslaget. Dette skjer selv om det formelt sett fortsatt finnes like mange garasjer og parkeringsplasser.

I en situasjon med venteliste for uteplass er dette uheldig. Resultatet blir at noen beboere i praksis disponerer både garasje og uteplass uten at garasjen faktisk brukes til parkering, mens andre beboere ikke får parkeringsplass i det hele tatt. Styret mener derfor at det er nødvendig å presisere at garasjer skal brukes til det formålet de er etablert for, før det samtidig kan kreves eller beholdes en parkeringsplass på fellesområdet.

2. Mer rettferdig fordeling mellom beboerne
Forslaget handler i stor grad om likebehandling. Når det er mangel på parkeringsplasser, må styret sørge for en ordning som oppleves rettferdig. Dagens regler sier allerede at andelseiere uten plass skal gå foran i køen, og at det ikke er tillatt å ha mer enn én uteplass i tillegg til garasje.

Det som mangler i dagens regler, er en tydelig avklaring av at garasjen faktisk må brukes til parkering dersom den skal gi grunnlag for å beholde eller få uteplass i tillegg. Uten en slik presisering kan to andelseiere som formelt sett er i samme situasjon, i praksis bli behandlet svært ulikt: Den ene bruker garasjen til bil, mens den andre bruker garasjen som lager og får dermed en større faktisk fordel. Styret mener dette ikke er en god eller bærekraftig ordning når parkeringskapasiteten er presset.

3. Tydeligere og mer forutsigbare regler
Dagens husordensregler regulerer parkering, venteliste, gjesteplasser, omfordeling og begrensning i antall plasser. De sier derimot ikke uttrykkelig hva som kreves for at en garasje skal anses brukt i samsvar med parkeringsordningen.

Manglende presisjon gjør det vanskelig å håndheve reglene likt og konsekvent. Det kan skape tvil, diskusjoner og konflikter mellom beboere og mellom beboere og styret. Styret ønsker derfor å få på plass klare regler som er enkle å forstå og enkle å praktisere.

Forslaget er bevisst formulert slik at det ikke går lenger enn nødvendig. Det foreslås ikke et absolutt forbud mot enhver oppbevaring i garasje. Oppbevaring av mindre utstyr knyttet til kjøretøy skal fortsatt være tillatt. Det

som reguleres, er at garasjen ikke skal brukes som generelt lager eller verksted, og at den primært skal brukes til parkering.

4. Brann- og sikkerhetshensyn

Styret har også lagt vekt på brann- og sikkerhetshensyn. Omfattende lagring i garasjer kan øke brannbelastningen, gi dårligere orden og skape mer uoversiktlige forhold. Dette er uheldig både for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet.

Forslaget er derfor også begrunnet i forsvarlig forvaltning av bygningsmassen og ønsket om å redusere risiko knyttet til bruk av garasjer til andre formål enn de er ment for.

5. Behov for et tydelig grunnlag for styrets praktisering

Etter vedtektene leder styret virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, og styret kan ta avgjørelser som ikke er lagt til andre organer. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret mener at en så pass viktig avklaring om parkeringsordningen bør forankres tydelig i husordensreglene ved vedtak i årsmøtet. Det vil gi et klart og demokratisk grunnlag for senere praktisering og redusere risikoen for uenighet om hva reglene innebærer.

Styrets innstilling

Styret vurderer at forslaget er saklig, forholdsmessig og nødvendig. Det er saklig fordi det bygger på et reelt behov i borettslaget: knapphet på parkering og behov for bedre utnyttelse av eksisterende kapasitet. Det er forholdsmessig fordi forslaget ikke forbyr all oppbevaring i garasje, men åpner for oppbevaring av mindre bilrelatert utstyr. Og det er nødvendig fordi dagens regler ikke gir tilstrekkelig tydelighet om sammenhengen mellom garasje og uteplass.

Styret legger også til grunn at eventuelle endringer i bruk av garasje eller parkeringsplass må gjennomføres med rimelig frist for tilpasning.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende endringer i husordensreglene for Nordre Åsgården borettslag: 1. Følgende tekst tas inn som tillegg i punkt 6.5.2: Andelseiere som disponerer garasje skal benytte denne til parkering av eget kjøretøy før de kan tildeles eller beholde parkeringsplass på fellesområdet. Styret kan kreve dokumentasjon på at garasjen benyttes til parkering av kjøretøy. Dersom garasjen ikke benyttes til parkering, kan styret med én måneds varsel trekke tilbake leie av parkeringsplass og tildele plassen til beboer på venteliste. 2. Følgende nye punkt 6.8 tas inn i husordensreglene: Garasjer skal primært benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av mindre utstyr knyttet til kjøretøy er tillatt. Garasjen skal ikke benyttes som generelt lager eller verksted, eller til oppbevaring som medfører økt brannfare eller sjenanse for naboer.

Sak 9

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for kommende periode

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at foreslått styreleder for kommende periode er ekstern foreslås det følgende for å sikre han avtalt honorar.

Til styreleder fastsettes et månedlig beløp kr. 13.333,- (kr. 160.000,- på årsbasis). Beløpet tilsvarer 50 % av det samlede styrehonoraret, noe som er vanlig praksis hos mange borettslag.

Til øvrige styremedlemmer og varamedlemmer fortsetter vanlig praksis ift. styrehonora, dvs. at honoraret godkjennes etterskuddsvis som et samlet beløp som fordeles blant styrets medlemmer (nå utenom styreleder).

Styrets innstilling
Saken vedtas slik den er foreslått.

Forslag til vedtak
Saken vedtas slik den er foreslått.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Beitveit

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Mette Undlien
- Knut Gustav Hole

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Mari Kvernvik
- Kaia Kjølbo Rød

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- [Velges på møte 1]
- [Velges på møte 2]

Sak 11
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:

- Knut Gustav Hole

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Mette Undlien

Styrets årsrapport

Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra årsmøtet i april 2025 og frem til i dag. Merk at rapporten omhandler styrets arbeidsperiode, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96
- Knut Gustav Hole, Lusetjernveien 63
- Gunn Tove Johansen, Nordåsveien 43
- Anne Mette Undlien, Nordåsveien 31

Varamedlemmer:

- Ruta Halvorsen, Lusetjernveien 99
- Elin Volder Rutle, Lusetjernveien 111

Styrets arbeid

Styret har avholdt månedlige styremøter, med unntak av sommerferien. I tillegg har det vært gjennomført ekstra møter ved behov.

Mellom møtene har styret benyttet Vibbo aktivt til dialog, saksforberedelser og beslutningsstøtte.

Hovedkanalen for kommunikasjon med beboerne er Vibbo, hvor styret jevnlig publiserer nyheter og viktig informasjon. Beboerne oppfordres til å ta kontakt med styret via Vibbo ved spørsmål eller innspill.

Gjennom året har borettslaget gjennomført et høyere vedlikeholdsnivå enn opprinnelig budsjettert, som følge av både planlagte og nødvendige tiltak.

Utført vedlikehold

Borettslaget har hatt et høyt aktivitetsnivå innen vedlikehold i perioden.

Rehabilitering av garasjer

Garasjene er malt, og skadet bordkledning er skiftet ut. Der det har vært nødvendig, er garasjer også rettet opp.

Elbilladere

Det har vært utfordringer knyttet til drift av enkelte elbilladere, både i private garasjer og på felles parkeringsplasser. Det er gjennomført tiltak for å bedre situasjonen, og arbeidet med ytterligere forbedringer pågår.

Høytrykkspyling avløpsrør

Felles avløpsrør er høytrykkspylt for å fjerne fett og avleiringer, samt forebygge tilstopping og tilbakeslag i avløpssystemet.

Rens av ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanleggene i alle rekkehus og blokker er renset. Tiltaket er gjennomført av hensyn til brannsikkerhet, inneklima og for å sikre god funksjon i ventilasjonskanalene.

Det ble avdekket et betydelig antall avvik. Disse følges opp av styret utover våren 2026

Diverse vedlikehold

Det er gjennomført en rekke mindre og større utbedringer, blant annet knyttet til vinduer, dører, elektrisk anlegg, fasader, bommer og brannalarmanlegg.

Borettslaget nærmer seg 40 år, og vedlikeholdsbehovet er økende.

Energikartleggingsrapport

Det er gjennomført en energikartlegging av borettslaget. OBOS Prosjekt AS har vært engasjert for å vurdere potensialet for energibesparelser og klimavennlig oppgradering.

Kartleggingsrapporten danner et viktig grunnlag for planlegging av fremtidige vedlikeholds- og investeringsprosjekter, samt for søknader om støtte fra Enova.

Beboeraktiviteter

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai. Styret takker alle som har bidratt.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

Samlede inntekter var kr 8 133 700, som er kr 400 000 under budsjett.

Avviket skyldes at tilskudd fra Enova og Oslo kommune til energikartleggingen er ført som reduksjon i konsulentkostnader, i stedet for å bli inntektsført slik det opprinnelig var lagt til grunn i budsjettet.

Driftskostnadene utgjorde kr 5 846 900, som er kr 537 600 under budsjett. Underforbruket skyldes i hovedsak samme forhold, nemlig at tilskuddet er kostnadsført som reduksjon.

Det er brukt kr 1 609 000 på vedlikehold, hvorav kr 592 000 gjelder rehabilitering av garasjer. Denne delen er belastet garasjelagets egen bankkonto.

Resultatet etter finanskostnader ble kr 804 000. Borettslaget har samtidig betalt kr 385 000 i avdrag på langsiktig gjeld. Resterende overskudd blir avsatt til fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Budsjett 2025

Felleskostnadene økes med 5 % fra 1. januar 2026 som følge av generell kostnadsvekst og økt vedlikeholdsbehov.

Framtidsplaner

Energikartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt AS vil danne grunnlag for flere større tiltak fremover. Aktuelle tiltak inkluderer blant annet:

- utskifting av vinduer og balkongdører
- etterisolering
- oppgradering av ventilasjon
- fornyelse av varmesystemet

OBOS Prosjekt AS har i tillegg gjennomført en tilstandsvurdering av trekledningen i borettslaget. Det ble registrert enkelte områder med råteskader, sprekker og malingsavflassing, men hovedinntrykket er at kledningen er i relativt god stand, med behov for rengjøring og overflatebehandling.

Det første tiltaket styret vil arbeide videre med er planlegging av utskifting av vinduer og balkongdører, kombinert med utskifting av dårlig trekledning og maling av bygningsmassen.

Tilstandsvurderinger viser at store deler av vindusmassen har passert forventet levetid. Samtidig er dette tiltaket som gir størst effekt på energiforbruket i borettslaget.

Styret forventer fortsatt et høyt vedlikeholdsbehov i årene fremover.

Styret vil komme tilbake med konkrete planer og fremdrift i god tid før tiltakene igangsettes.

Avslutning

Styret opplever et godt samarbeid med beboerne og takker for tilliten i året som har gått.

Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsgården 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, 18. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948253534, KLIENTNR. 502

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.		**1 135 367**	**2 437 637**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		804 021	-773 916
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-404 384	-372 289
Endring øremerk. bankkto tidligere år			4 442
Innsk. øremerk. bankkto		-11 987	-160 507
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**387 650**	**-1 302 270**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 523 017**	**1 135 367**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 903 007	1 551 465
Kortsiktig gjeld		-379 990	-416 098
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 523 017**	**1 135 367**

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948253534, KLIENTNR. 502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 842 704	7 249 072	7 994 000	8 355 000
Vaskeri		0	3 844	0	0
Garasjer	9	144 000	0	0	0
Ladeinntekter elbil		87 893	0	0	80 000
Andre inntekter	3	59 097	252 782	460 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 133 693**	**7 505 699**	**8 454 000**	**8 445 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 112	-56 400	-42 000	-69 000
Styrehonorar	5	-300 000	-400 000	-300 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-14 750	-10 625	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 235	-150 225	-160 000	-167 200
Konsulenthonorar		-87 395	-123 589	-450 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 016 747	-2 144 361	-1 595 000	-1 595 000
Forsikringer		-644 485	-579 815	-674 205	-751 965
Kommunale avgifter	8	-1 415 318	-1 293 371	-1 464 300	-1 536 258
Garasjer	9	-592 176	0	0	0
Energi/fyring	10	-63 251	-329 935	-180 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-729 087	-740 368	-763 000	-785 890
Andre driftskostnader	11	-782 317	-922 929	-736 000	-757 480
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 846 873**	**-6 751 617**	**-6 374 505**	**-6 214 793**
DRIFTSRESULTAT		**2 286 820**	**754 082**	**2 079 495**	**2 230 207**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 992	74 619	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 518 792	-1 602 617	-1 582 000	-1 582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 482 800**	**-1 527 998**	**-1 562 000**	**-1 562 000**
ÅRSRESULTAT		**804 021**	**-773 916**	**517 495**	**668 207**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-773 916		
Til opptjent egenkapital:		804 021	0		

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948253534, KLIENTNR. 502

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Øremerkede bankinnskudd		383 871	335 030
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 100 146**	**54 051 305**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		171 374	15 620
Forskuddsbetalte kostnader		26 133	23 914
Energiavregning	19	0	34 949
Driftskonto OBOS-banken		795 754	984 364
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 000	10 000
Sparekonto OBOS-banken		897 746	517 567
SUM OMLØPSMIDLER		**1 903 007**	**1 586 414**
SUM EIENDELER		**56 003 153**	**55 637 720**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 698 723	11 894 703
SUM EGENKAPITAL		**12 710 423**	**11 906 403**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 074 653	27 479 037
Borettsinnskudd		15 776 300	15 776 300
Annen langsiktig gjeld		61 787	24 933
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 912 740**	**43 280 270**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		135 980	428 826
Skyldige offentlige avgifter	18	15 525	13 527
Påløpte renter		7 699	8 694
Energiavregning	19	220 198	0
Annen kortsiktig gjeld	20	588	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		**379 990**	**451 047**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 003 153**	**55 637 720**
Pantstillelse	21	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit Gunn-Tove Johansen Knut Gustav Hole

Anne Mette Undlien

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.

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Opprydding tildigere år	-7 200
Eiendomsskatt	312
Strøm elbil	29 800
Felleskostnader	6 863 076
kollektivt bredbånd	734 292
Parkering	54 700
Leietillegg påbygg	48 276
Trappevask v/firma	119 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 842 704**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vipps innbetalinger	8 879
Viderefaktueringer	29 467
Tilskudd, miljø	18 750
Nøkler	1 200
Utleie	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 097**

BESKYTTET

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 112
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 112**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-124 519
Drift/vedlikehold VVS	-238 499
Drift/vedlikehold elektro	-108 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-254 176
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 345
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 000
Kostnader dugnader	-9 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 016 747**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-314
Vann- og avløpsgebyr	-990 223
Feie- og tilsynsgebyr	-2 430
Renovasjonsgebyr	-422 351
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 415 318**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	144 000
KOSTNADER GARASJER	
Drift og vedlikehold	-463 488
Forsikring	-14 809
Honorar garasjekomite	-20 000
Strøm	-93 879

SUM KOSTNADER GARASJER	**-592 176**
SUM GARASJER	**-448 176**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 251
SUM ENERGI / FYRING	**-63 251**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 843
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 604
Vaktmestertjenester	-485 115
Vakthold	-6 668
Renhold ved firmaer	-116 398
Andre driftskostnader	-64 553
Trykksaker	-24
Andre kontorkostnader	-2 413
Telefon/bredbånd	-767
Telefon, annet	-1 856
Porto	-25
Kontingenter	-23 400
Bank- og kortgebyr	-2 979
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-22 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-782 317**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 668
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 324
SUM FINANSINNTEKTER	**35 992**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-83 210
Pantegjeldsrenter	-1 216 350
Pantegjeldsrenter	-219 128
Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 518 792**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	52 194 175
SUM BYGNINGER	**52 194 175**

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

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-112 499	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført
Multinett AS	12	150	1 800
Barne-og Ungdomssenteret på Holmlia	242	1 000	242 000
SUM AKSJER			**243 800**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	478 832	
Nedbetalt i år	54 781	
		-1 456 387
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2017	-9 500 000	
Økning 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 514 496	
Nedbetalt i år	238 418	
		-21 747 086
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Økning 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	517 635	
Nedbetalt i år	111 185	
		-3 871 180
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 074 653**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 525**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-529 888
SUM INNTEKTER	**-529 888**

KOSTNADER

Fjernvarme	309 690
SUM KOSTNADER	**309 690**

SUM ENERGIAVREGNING	**-220 198**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-588
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-588**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	27 074 653
TOTALT	**42 850 953**

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

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
TOTALT	**53 472 474**

Garasjekomiteens årsrapport 2025

Garasjekomiteen har bestått av:

* Vidar Johansen
* Marit Kaljas
* Tone Bjerved
* Knut Hole (styrets representant)

Gjennomførte aktiviteter i 2025

* Mars: Utført service på garasjer i Nordåsveien og garasje 19-24 i Lusetjernveien. Arbeidet ble utført av Karlshus Garasjer.

* 3. mai: Garasjedugnad i Lusetjernveien (samtidig med ordinær dugnad).
- Skiftet ødelagte takstein.
- Kappet greiner som hang over garasjetak.
- Lagt ned avløpsrør for å lede vann unna garasjebygg.

* 10. mai: Garasjedugnad i Nordåsveien. Fjernet mye ugress og busker rundt garasjene.

* Fra 12. juni: Vask og maling av alle garasjer utført av Alfa.
(Anbefaling: Vask hvert 3. år, samt å holde vegetasjon borte).

* 1. november: Garasjedugnad (samtidig med ordinær dugnad).
- Kuttet greiner og vegetasjon inntil garasjer.
- Renset takrenner.

* Fra 10. november: Service på garasje 1-18 i Lusetjernveien.

* Desember: Graving bak garasje nr. 35 og 36 i Nordåsveien.

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 16.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.26
Selskapsnummer: 502 **Selskapsnavn:** NORDRE ÅSGÅRDEN 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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948253534
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. april kl. 18:00 til 19. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 16. april 2026, Styrerommet i Nordåsveien 21.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

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 årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Daniel Walter foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Matthias Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Mette Undlien og Knut Gustav Hole er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 310.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr. 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer.

Forslag til vedtak:
Godtjørelse for valgkomitéen settes til kr. 6.000, som fordeles mellom valgkomiténs medlemmer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen

Godtgjørelse for garasjekomitéen foreslås satt til kr. 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for garasjekomitéen settes til kr. 20.000, som fordeles mellom garasjekomitéens medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av husordensreglene om bruk av garasje og tildeling av parkeringsplass

Styrets forslag

Styret foreslår at årsmøtet vedtar følgende endringer i borettslagets husordensregler under punkt 6 om kjøring og parkering.

Tillegg i punkt 6.5.2

Dagens punkt 6.5.2 lyder:

Andelseiere som ikke har eller kun har én parkeringsplass/garasje kan sette seg opp på ventelisten. Andelseiere som ikke har plass fra før går foran andre i køen. Det er ikke tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser eller én parkeringsplass i tillegg til garasje.

Styret foreslår at følgende tekst tas inn som tillegg:

Andelseiere som disponerer garasje skal benytte denne til parkering av eget kjøretøy før de kan tildeles eller beholde parkeringsplass på fellesområdet. Styret kan kreve dokumentasjon på at garasjen benyttes til parkering av kjøretøy. Dersom garasjen ikke benyttes til parkering, kan styret med én måneds varsel trekke tilbake leie av parkeringsplass og tildele plassen til beboer på venteliste.

Nytt punkt 6.8 – Bruk av garasje

Styret foreslår videre at følgende nye punkt tas inn i husordensreglene:

Garasjer skal primært benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av mindre utstyr knyttet til kjøretøy er tillatt. Garasjen skal ikke benyttes som generelt lager eller verksted, eller til oppbevaring som medfører økt brannfare eller sjenanse for naboer.

Bakgrunn for saken

Borettslaget har begrenset parkeringskapasitet. Det er knapphet både på garasjer og på parkeringsplasser på fellesområdet, og det er venteliste for å få tildelt fast parkeringsplass ute. Husordensreglene regulerer allerede at alle parkeringsplasser enten er reservert for gjester eller tildelt andelseiere, at styret tildeler plasser etter venteliste, og at andelseiere som ikke har plass fra før går foran i køen. Det fremgår også at det ikke er tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser, eller én parkeringsplass i tillegg til garasje.

Styret har over tid mottatt henvendelser fra beboere om manglende parkeringsmuligheter og behov for tydeligere regler. Samtidig har styret registrert at enkelte garasjer i liten grad brukes til parkering av bil, men i stedet helt eller delvis brukes til lagring. Når garasjer som er etablert for parkering ikke benyttes til dette

formålet, samtidig som andre beboere står på venteliste for uteplass, oppstår det en situasjon som mange opplever som lite rimelig.

Saken gjelder derfor ikke bare parkering, men også **forvaltning av en knapp fellesressurs**. Parkeringsplasser og garasjer er fellesgoder i borettslaget. Når kapasiteten er begrenset, er det viktig at disse ressursene brukes på en måte som gir best mulig utnyttelse og likebehandling mellom beboerne.

Hvorfor endringen er nødvendig

1. Bedre utnyttelse av borettslagets samlede parkeringskapasitet

Garasjene i borettslaget er etablert for parkering av kjøretøy. Dersom en garasje ikke brukes til bil, men som lager eller bod, reduseres i realiteten den samlede parkeringskapasiteten i borettslaget. Dette skjer selv om det formelt sett fortsatt finnes like mange garasjer og parkeringsplasser.

I en situasjon med venteliste for uteplass er dette uheldig. Resultatet blir at noen beboere i praksis disponerer både garasje og uteplass uten at garasjen faktisk brukes til parkering, mens andre beboere ikke får parkeringsplass i det hele tatt. Styret mener derfor at det er nødvendig å presisere at garasjer skal brukes til det formålet de er etablert for, før det samtidig kan kreves eller beholdes en parkeringsplass på fellesområdet.

2. Mer rettferdig fordeling mellom beboerne

Forslaget handler i stor grad om likebehandling. Når det er mangel på parkeringsplasser, må styret sørge for en ordning som oppleves rettferdig. Dagens regler sier allerede at andelseiere uten plass skal gå foran i køen, og at det ikke er tillatt å ha mer enn én uteplass i tillegg til garasje.

Det som mangler i dagens regler, er en tydelig avklaring av at garasjen faktisk må brukes til parkering dersom den skal gi grunnlag for å beholde eller få uteplass i tillegg. Uten en slik presisering kan to andelseiere som formelt sett er i samme situasjon, i praksis bli behandlet svært ulikt: Den ene bruker garasjen til bil, mens den andre bruker garasjen som lager og får dermed en større faktisk fordel. Styret mener dette ikke er en god eller bærekraftig ordning når parkeringskapasiteten er presset.

3. Tydeligere og mer forutsigbare regler

Dagens husordensregler regulerer parkering, venteliste, gjesteplasser, omfordeling og begrensning i antall plasser. De sier derimot ikke uttrykkelig hva som kreves for at en garasje skal anses brukt i samsvar med parkeringsordningen.

Manglende presisjon gjør det vanskelig å håndheve reglene likt og konsekvent. Det kan skape tvil, diskusjoner og konflikter mellom beboere og mellom beboere og styret. Styret ønsker derfor å få på plass klare regler som er enkle å forstå og enkle å praktisere.

Forslaget er bevisst formulert slik at det ikke går lenger enn nødvendig. Det foreslås ikke et absolutt forbud mot enhver oppbevaring i garasje. Oppbevaring av mindre utstyr knyttet til kjøretøy skal fortsatt være tillatt. Det som reguleres, er at garasjen ikke skal brukes som generelt lager eller verksted, og at den primært skal brukes til parkering.

4. Brann- og sikkerhetshensyn

Styret har også lagt vekt på brann- og sikkerhetshensyn. Omfattende lagring i garasjer kan øke brannbelastningen, gi dårligere orden og skape mer uoversiktlige forhold. Dette er uheldig både for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet.

Forslaget er derfor også begrunnet i forsvarlig forvaltning av bygningsmassen og ønsket om å redusere risiko knyttet til bruk av garasjer til andre formål enn de er ment for.

5. Behov for et tydelig grunnlag for styrets praktisering
Etter vedtektene leder styret virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, og styret kan ta avgjørelser som ikke er lagt til andre organer. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret mener at en så pass viktig avklaring om parkeringsordningen bør forankres tydelig i husordensreglene ved vedtak i årsmøtet. Det vil gi et klart og demokratisk grunnlag for senere praktisering og redusere risikoen for uenighet om hva reglene innebærer.

Styrets innstilling
Styret vurderer at forslaget er saklig, forholdsmessig og nødvendig. Det er saklig fordi det bygger på et reelt behov i borettslaget: knapphet på parkering og behov for bedre utnyttelse av eksisterende kapasitet. Det er forholdsmessig fordi forslaget ikke forbyr all oppbevaring i garasje, men åpner for oppbevaring av mindre bilrelatert utstyr. Og det er nødvendig fordi dagens regler ikke gir tilstrekkelig tydelighet om sammenhengen mellom garasje og uteplass.

Styret legger også til grunn at eventuelle endringer i bruk av garasje eller parkeringsplass må gjennomføres med rimelig frist for tilpasning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar følgende endringer i husordensreglene for Nordre Åsgården borettslag: 1. Følgende tekst tas inn som tillegg i punkt 6.5.2: Andelseiere som disponerer garasje skal benytte denne til parkering av eget kjøretøy før de kan tildeles eller beholde parkeringsplass på fellesområdet. Styret kan kreve dokumentasjon på at garasjen benyttes til parkering av kjøretøy. Dersom garasjen ikke benyttes til parkering, kan styret med én måneds varsel trekke tilbake leie av parkeringsplass og tildele plassen til beboer på venteliste. 2. Følgende nye punkt 6.8 tas inn i husordensreglene: Garasjer skal primært benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av mindre utstyr knyttet til kjøretøy er tillatt. Garasjen skal ikke benyttes som generelt lager eller verksted, eller til oppbevaring som medfører økt brannfare eller sjenanse for naboer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for kommende periode

Med bakgrunn i at foreslått styreleder for kommende periode er ekstern foreslås det følgende for å sikre han avtalt honorar.

Til styreleder fastsettes et månedlig beløp kr. 13.333,- (kr. 160.000,- på årsbasis). Beløpet tilsvarer 50 % av det samlede styrehonoraret, noe som er vanlig praksis hos mange borettslag.

Til øvrige styremedlemmer og varamedlemmer fortsetter vanlig praksis ift. styrehonora, dvs. at honoraret godkjennes etterskuddsvis som et samlet beløp som fordeles blant styrets medlemmer (nå utenom styreleder).

Styrets innstilling
Saken vedtas slik den er foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken vedtas slik den er foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Beitveit (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Beitveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Gustav Hole (26 stemmer)
Anne Mette Undlien (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Gustav Hole
Anne Mette Undlien

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Mari Kvernvik (27 stemmer)
Kaia Kjølbo Rød (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann-Mari Kvernvik
Kaia Kjølbo Rød

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Henrik Hvoslef (27 stemmer)
Vidar Sebjørnsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Henrik Hvoslef
Vidar Sebjørnsen

11. 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:
Knut Gustav Hole (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Gustav Hole

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Mette Undlien (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Mette Undlien

HUSORDENSREGLER
FOR
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

vedtatt 18.05.06. Endret 03.05.07, 25.05.09, 20.04.16, 12.06.19 og 14.04.23.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy eller lignende skal ikke hensettes utenfor leiligheten.

1.2 Utgangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst. I blokkene plikter den som åpner inngangsdøren å vite hvem vedkommende åpner for.

1.3 Dører til fellesboder og garasjer skal alltid holdes låst.

1.4 Fellesbodene i oppgangene er tiltenkt sesong utstyr som ski, sykler etc. ikke langtidslagring av ting. Alt i fellesboden skal være merket med navn.

1.5 Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

1.6 Utegrill og bålpanne kan benyttes så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

1.7 Sykling og annen lek må ikke være til sjenanse for beboerne, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.

1.8 Fasadeendringer, samt oppsetting av permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l. må godkjennes av styret. Beplantning og inngjerding av fellesarealer er ikke tillatt.

1.9 Parabolantenner kan kun monteres etter skriftlig godkjenning fra styret, og skal til enhver tid være montert i henhold til plan og bygningsloven og i henhold til kommunale vedtekter.

1. Parabolantennens tallerken kan måle inntil 100 cm i diameter.
2. Antennen kan kun plasseres på beboerens balkong. Montering på tak eller på yttervegg er ikke tillatt, med unntak av vegg som ligger innenfor balkongen. Parabolantenne på balkong skal monteres slik at tallerkenen ikke stikker utenfor balkongens rekkverk, ei heller mer enn 50 cm over balkongens rekkverk. Antennen skal ikke monteres på en slik måte at den kan falle ned på bakken.
3. Rekkehus kan også plassere parabol i sin egen hage, dersom hagen er skjermet for innsyn. Montering i trær er ikke tillatt.
4. Tidligere oppsatte parabolantenner skal fjernes eller ettermonteres i henhold til punkt 1 og 2 eller 3.
5. Antenner må aldri monteres slik at de er til skade for, eller hindrer utsynet til andre. All skade/utgifter som oppstår i forbindelse med antenner er andelseier/beboers ansvar.

1.10 Tørking av tøy i friluft skal bare skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

1.11 Søppel skal pakkes godt inn slik at vi unngår søl og vond lukt i søppelhusene. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene eller andre fellesområder. Skjer dette vil det bli fjernet for beboers regning, minimum kr 500,-.

Større søppel må fjernes av den enkelte beboer.

1.12 Vannskader eller andre skader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av borettshaveren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun kobles til kaldtvannsledningen.

1.13 Beboerne har ansvar for å holde balkongkasser og hager i rimelig pen stand. Ved vanning av balkongkassene i blokkene må man ta hensyn til nabo under.

1.14 Ved bytte av kjøkkenventilator skal det kun monteres modeller som er beregnet for ekstern motor. Montering av apparatet skal utføres av kvalifisert montør. Det er ikke tillatt brukt ventilatorer med intern motor.

2. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET

2.1 Enhver plikter å påse at boenheten og balkong eller oppgang brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller er til sjenanse for andre beboere.
2.1.1 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften.
2.1.2 Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved aktivitet som medfører lukt, f.eks. røyking og matlaging på balkong eller i oppgang eller der lukt siver ut i oppgang fra leiligheter.
2.1.3 Beboer er ansvarlig for at besøkende utviser normal oppførsel og folkeskikk og at besøkende ikke forstyrrer andre beboere i oppgang eller nabohus ved å ringe på unødig.

2.2 Alle har krav på nattero i tidsrommet 23.00 - 06.00.
I dette tidsrommet må det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio. T.V., eller stereo-anlegg.

2.3 Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring og støyende hagearbeid, bør unngås etter kl. 21.00 og i kirketiden på søn- og helligdager.

2.4 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

3.1 Anskaffelse av hund og katt skal meldes til styret, og erklæring om dyrehold skal undertegnes.

3.2 Dyreeier forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets regler for dyrehold, samt de alminnelige offentlige vedtekter for dyrehold.

3.3 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på borettslagets område.

3.4 Hunder og katter skal alltid føres i bånd av ansvarlig person på borettslagets område, samt holdes unna sandkasser og lekeplasser.

3.5 Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

4. BRUK AV FELLESVASKERI

4.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det.
Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet

4.2 Vaskeriet kan kun brukes i tidsrommet:
08.00 - 20.00 på hverdager
08.00 - 16.00 på lørdager
På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

4.3 Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på uketavle.
Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet.

4.4 Vinduer og dører skal lukkes og låses når du forlater vaskeriet.

5. BRUKSOVERLATING

5.1 Utleie eller annen overlating av bruken av leilighet skal godkjennes av styret før innflytning og være i henhold til vedtektene.

6. KJØRING/PARKERING

6.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Der bøtlegging ikke er tilstrekkelig vil beboer få skriftlig advarsel om brudd på husordensregler og kjøretøyet vil bli fjernet uten forvarsel på eiers bekostning. Unntak for forbud: syketransport, legebesøk, besøk av uføre, mat- og pakkelevering, flyttebil, drop-off der det er synlig aktivitet rundt kjøretøyet, maks 20 minutter.

6.2 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til barn som leker.

6.3 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak, uregistrerte biler eller annet søppel. Biler uten kjennemerke vil fjernes uten varsel. Styret kan beordre rydding for borettshaverens regning.

6.4 Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og større yrkesbiler på borettslagets område. Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett kjøretøy per parkeringsplass på borettslagets område. Dette inkluderer hensettelse av henger, skiboks o.l.

6.5. Parkeringsplasser

6.5.1 Alle parkeringsplasser er reservert for gjesteparkering eller tildelt andelseiere. Styret tildeler parkeringsplasser til andelseiere basert på venteliste.

6.5.2 Andelseiere som ikke har eller kun har én parkeringsplass/garasje kan sette seg opp på ventelisten. Andelseiere som ikke har plass fra før går foran andre i køen. Det er ikke tillatt å ha mer enn to parkeringsplasser eller én parkeringsplass i tillegg til garasje

6.5.3 Styret holder kontroll på hvem som leier hvilke parkeringsplasser, og hvem som står på venteliste.

6.5.4 Retten til å benytte en parkeringsplass følger ikke leiligheten. Selges leiligheten blir

parkeringsplassen tildelt en beboer fra ventelisten. Nye eiere må sette seg på venteliste for å få tildelt plass.

6.5.5 Fremleie av parkeringsplass, uten utleie av boenhet, er ikke tillatt.

6.5.6 Det skal til enhver tid være minst tre plasser reservert for gjester på hver av parkeringsplassene. Gjesteplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboere

6.5.7 Opp til tre parkeringsplasser kan leies ut til bildelingsordninger. Styret har fullmakt til å inngå avtale med disse, basert på beboernes behov.

6.5.8 Styret har rett til å omfordele plasser:
- som er ubenyttet på mer enn tre måneder.
- hvis der er behov for dette grunnet funksjonshemninger
- ved behov for ladestasjoner.

6.6 Styret regulerer priser for etablering og leie av parkeringsplasser.

6.7 Det er kun tillatt å installere ladestasjoner som er tilpasset borettslagets anlegg i garasjene. Lading på vanlige stikkontakter er strengt forbudt.

7. ANSVAR

7.1 Borettshaveren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.

7.2 Borettslaget har ikke økonomisk ansvar for skader eller påløpte utgifter i forbindelse med håndheving av husordensreglene punkt 6.3.

8. DIVERSE

8.1 Alle saker som ønskes behandlet at styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8.2 En eventuell klage overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet lett kan løses. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

8.3 Styret kan innkalle til dugnad.

9. ENDRINGER OG TOLKNINGER

9.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som ved innflyttingen holder en hund/katt*) forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt*) måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers forpliktelser vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Vesentlig mislighold kan medføre salgspålegg etter borettslagslovens bestemmelser. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Antall: Kjønn:

Rase: Kjennetegn:

Oslo, den .....

…….....
Andelseier

…….....
Adresse

*) stryk det som ikke passer

G A R A S J E K O N T R A K T

MED NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Leiers navn :
Adresse :
Garasje nr. :
Leilighet nr. :

Undertegnede forplikter seg til å overholde nedenstående:

1. Garasjen skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse av denne.

2. Bortleie eller salg av garasjen må godkjennes av styret. Primært skal borettshavere ha forkjøpsrett eller leierett. Overdragelsespris/takst må godkjennes av styret i borettslaget.

3. Garasjeeierne må ved dugnad og/eller økonomisk være med å dele utgifter til vedlikehold og forbedringer på garasjeanlegget. Dette innebærer blant annet opplegg av elektrisk anlegg.

4. Garasjeeieren er personlig ansvarlig for skade som han påfører egen eller annen garasje.

5. Garasjeeieren er dessuten ansvarlig for skade eller tyverier fra andre biler eller garasjer som forårsakes av at han ikke har låst sin garasje.

6. Garasjeleien som skal dekke alle felles utgifter til drift, vedlikehold og forbedringer, er foreløpig fastsatt til kr. 200,- pr. måned. Leie blir å innkreve fra innflyttningsdagen og skal betales inn på borettslagets konto i OBOS. Styret i borettslaget forbeholder seg retten til å endre leien.

7. Denne kontrakt inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo, den _____

_____ _____

Leietaker

Nordre Åsgården BL
v / OBOS

VEDTEKTER

for Nordre Åsgården Borettslag org nr 948253534
vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.06 med endringer
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.07, 25.05.09, 08.04.13, 30.04.20, 03.05.2022 og 11.04.23.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordre Åsgården 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 kr 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 en 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 ledet 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 en 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

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

(2) I forhold til visse andeler, knyttet til leiligheter som nevnt nedenfor er det stilt vilkår som følger:

a) Følgende leiligheter: Nr. 1012 (2-roms), 1013 (2-roms) og
1011 (4-roms) er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet og kalles spesialleiligheter.

Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i en ordinær bolig.

b) I medhold av borettslovens § 4-4 settes det som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i henhold til punkt a).

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør, kan likevel gjenværende husstandsmedlem som nevnt i borettslovens § 4-12 erverve andelen uavhengig av punkt a).

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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, el ler når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Forkjøpsrett for spesialleiligheter

(1) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt har Oslo kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo kommune har likevel rett til å innløse spesialleiligheter mot å betale leilighetens salgssum, eventuelt til takst der normal salgssum ikke foreligger, og for øvrig overta alle

forpliktelser som andelseier overfor laget. Et slikt krav må framsettes innen rimelig tid etter salg av andel.

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 nr 3 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Juridiske eiere er ansvarlig for at leietaker er informert og har forstått borettslagets til enhver tid gjeldende regler.

(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

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 skriftlige samtykke. For montering av parabolantenner og lignende innretninger kan det fastsettes nærmere bestemmelser i husordensreglene. Andelseier plikter å følge disse og rette seg etter pålegg fra styret om å bringe forholdene i samsvar med disse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, radiatorer, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, 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. Andelseier må påse at ventilasjonsanlegget alltid er i drift. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte som ikke er tilpasset bygningens ventilasjonssystem.

(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 og er ansvarlig for å utføre tiltak for å utrydde skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Andelseier med egen hage, har ansvar for at trær og annen vegetasjon ikke er til skade eller urimelig plage for andre andelseiere eller borettslagets eiendom

(10) Ved oppsetting av nytt gjerde skal det søkes styret. Søknaden skal innholde tegning/beskrivelse av gjerdet og samtykke fra tilstøtende naboer.
Det er andelseiers ansvar å stå for vedlikehold og utskifting av sitt gjerde.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt 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. Borettslaget skal gi forhåndsvarsel med rimelig frist såfremt situasjonen tillater dette. 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. Andelseiers erstatningsansvar omfatter også tap som følge av skade forårsaket av andelseiers inngrep i bygningskroppen, installasjoner i egenregi og forsømt forebygging, varsling eller bekjempelse av skadedyr.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(3) Viktig informasjon fra Styret formidles gjennom Vibbo. Rundskriv og informasjon gitt her tilsvarer protokollførte vedtak.

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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

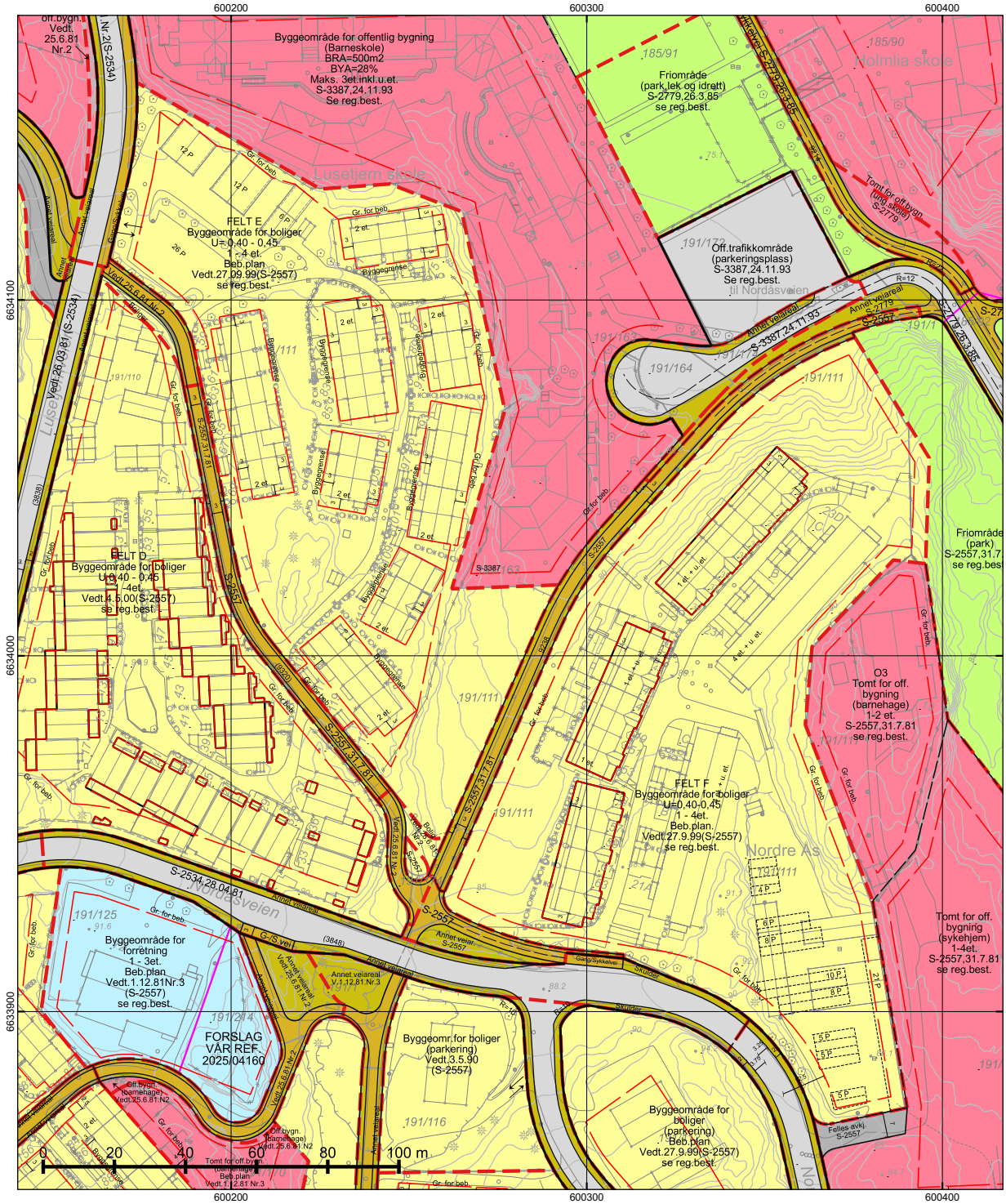
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

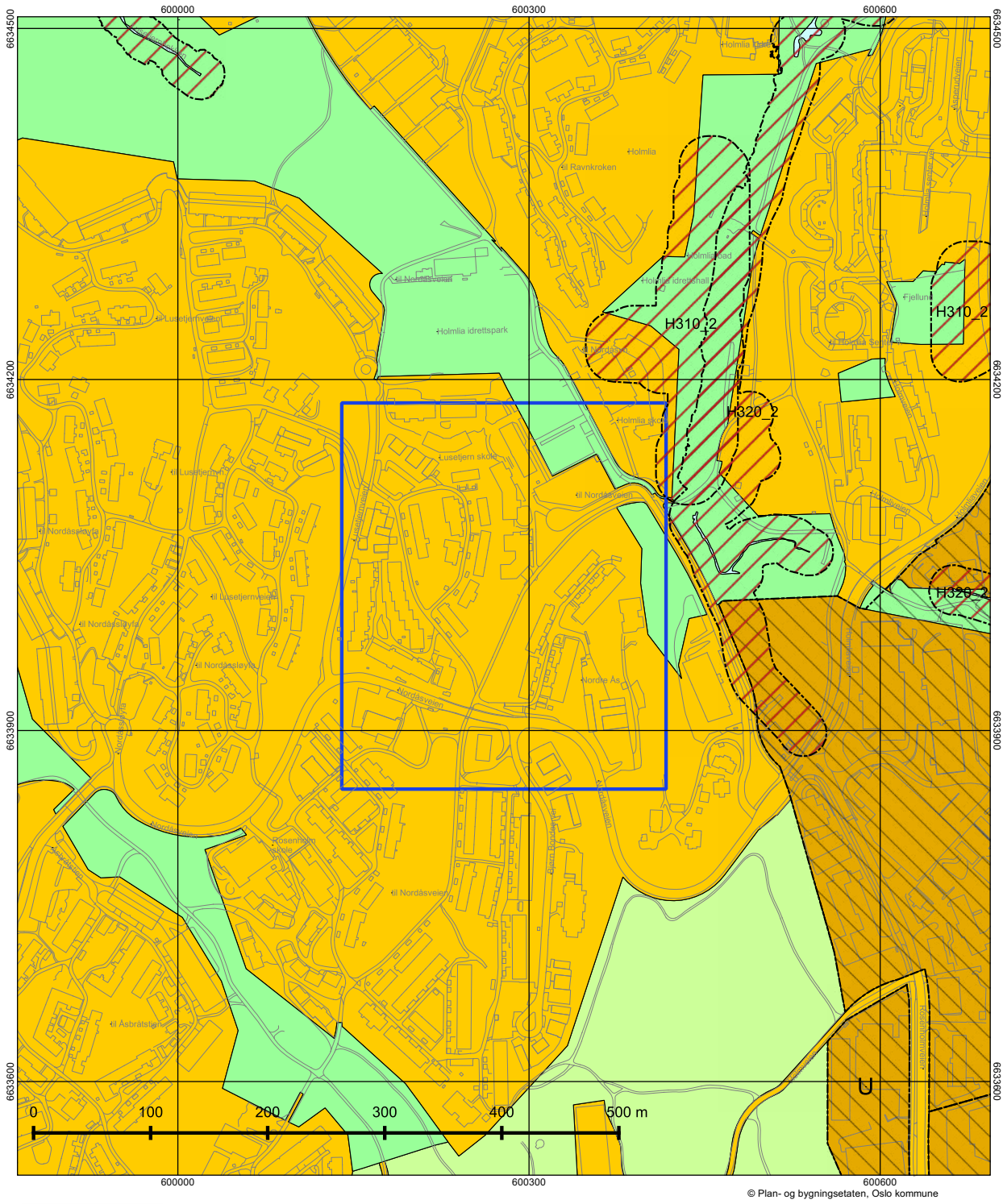
PlottID/Best.nr: 163233/ 86540126
Deres ref.:
Adresse: Nordåsveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 191/111

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

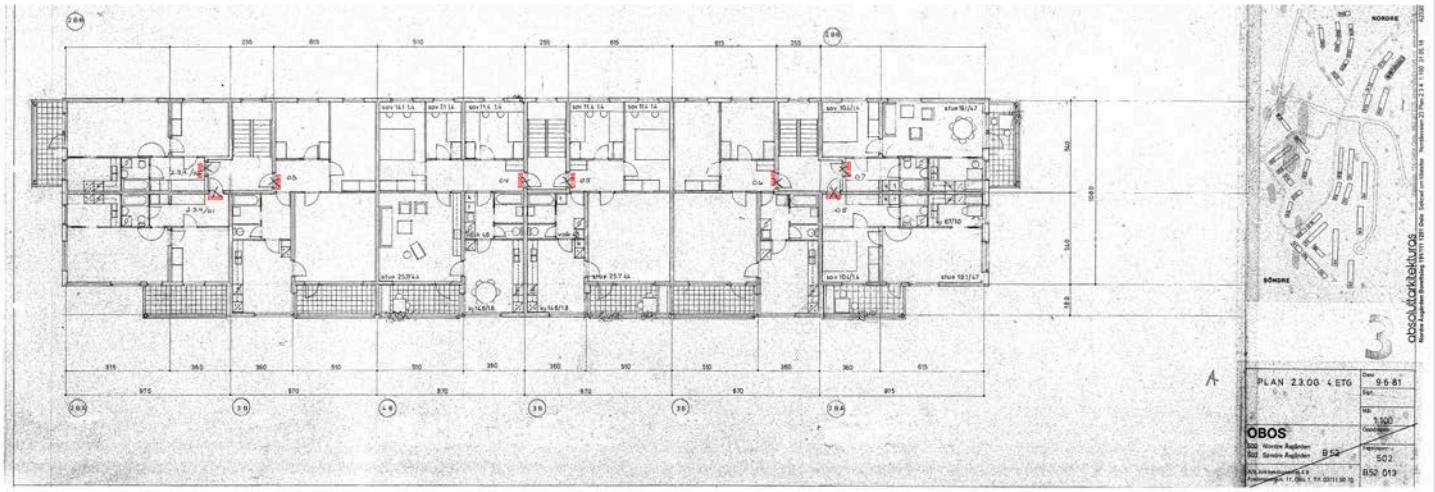
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600000
600300
600600
6634500
6634200
6633900
6633600
H310_2
H320_2
H326_2
Holmlia idrettspark
Holmlia skole
Lusetjern skole
Holmlia idrettshall
Holmlia Senter
Holmlia
Nordåsveien
Lusetjernveien
Nordåslykta
Nordåsvollen
Nordåsveien
Nordåsveien
Nordåsveien

Tegnforklaring - kommuneplan




PLAN 2.3.00 - 4.ETG
9-6-81
1:100
OBOS
502
852 019
absoluttarkitekturos

O V E R E N S K O M S T

Mellom fester av gnr. 191, bnr. 111

Nordre Åsgaarden Borettslag
adresse: Lusetjernvn. 59 - 121

og eieren av gnr. 191, bnr. 117

Oslo Kommune
adresse:

er det inngått følgende overenskomst.

Undertegnede fester/eier anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i gang/sykkelvei nr. 9238 og etter følgende trase: Sørøstlig retning ca. 55 m frem til avgrening mellom boligblokker B51 og B52. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

Ledningseierne er i felleskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Festeren av gnr. 191, bnr. 111, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikehold- og reparasjons-arbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: 80% på gnr. 191, bnr. 111 og 20% på gnr. 191, bnr. 117.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på begge berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftelig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, ...

Gnr. 191 Bnr. 111

ØBOS BYGGESTYRE

sign.

Oslo, 19. aug. 1987

Gnr. 191 Bnr. 117

OSLO KOMMUNE BYGNINGSDIREKTØREN

sign.

Avskriftens riktighet bekreftes
B.O.

DAGBOKFØRT

21. AUG. 87 053865

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGLANG TINGLYST

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 191
bnr. 111
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 562 605,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 043057

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes
Bente Gunerussen Berg

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN

Jan Lånkan /s/

NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG F

Ulf Holm /s/

Eli-Katrine Bøe /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

OVA

O V E R E N S K O M S T

Mellom fester av gnr. 191, bnr. 111

Nordre Åsgaarden Borettslag
adresse: Lusetjernvn. 59 - 121

og eier av gnr. 191, bnr. 117

Oslo Kommune
adresse:

er følgende overenskomst opprettet:

DAGBOKFØRT

21. AUG. 87 053866

BYSKRIVEREN I OSLO

Festeren av gnr. 191, bnr. 117 gis rett til å legge stikkledning for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 191, bnr. 111. Ledningene legges etter følgende trase: Fra avgrening mellom boligblokker B52 og B51 i østlig retning ca. 20 m frem til tomtegrense for offentlig barnehage.

Festeren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter fester seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom fester ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter fester i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til bygningskontrollen. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom fester og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med fester. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra oslo vann- og avløpsverk.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo ..... Oslo 19. aug. 1987

Fester av gnr. 191 bnr 111 Eier av gnr. 191 bnr 117

OBOS BYGGESTYRE

FORLANGT TINGLYST

Avskriftens riktighet bekreftes

Rett kopi bekreftes
Bente Cunéus Eriksen

OSLO KOMMUNE FINANSDIREKTØREN

Einar Bjørnstad. Boligetaten. Akersgt. 55. Oslo 1.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 191 BNR. 111, BNR. 117 OG BNR. 118.

BYSKRIVEREN I OSLO.
AKER DISTRIKT.
19. DEC. 83 0[illegible]0107
DAGBOKFØRT

ATKOMSTVEI

Gnr. 191 bnr. 111 og bnr. 117
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(7 meter bred)
fra Nordåsveien
over gnr. 191 bnr. 118
som vist med gul farge på kart på baksiden.
Gnr. 191 bnr. 117 skal videre ha bruksrett
til kjørbar atkomstvei over gnr. 191 bnr. 118
(4 meter bred)
som vist med brun farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 191 bnr. 117
skal ha bruksrett til 4 biloppstillingsplasser
på gnr. 191 bnr. 118
på det areal som er farget blått
på baksiden.

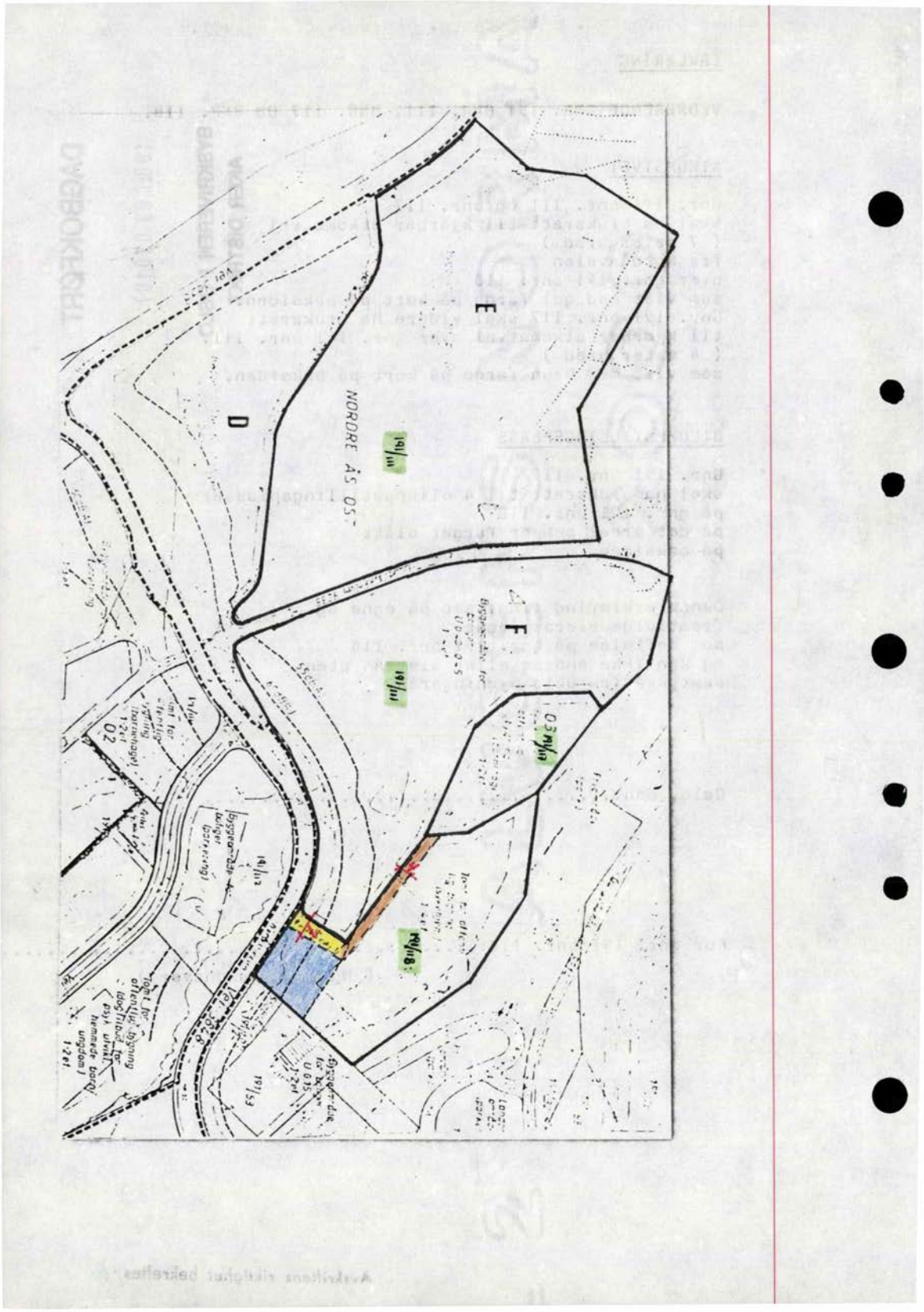
Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 191 bnr. 118
og kan ikke endres eller slettes uten
samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 9/12 1983

Oslo kommune
Boligdirektøren

For gnr. 191 bnr. 118:.....
(Hjemmelshaver)

Avskriftens riktighet bekreftes


E
D
F
NORDRE ÅS OS
191/111
191/111
191/113
191/18
191/53
191/52
02

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Nordåsveien 21C, 1251 OSLO
Gnr 191, bnr 111, , andelsnr. 109 i Nordre Åsgården Borettslag med orgnr.: 948253534 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6042260212

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6042260212
Sist oppdatert 15.10.2026

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet