

Sletteløkka 33B

LINDERUD/RØDTVET

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 69/75 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Sletteløkka 33B

Romslig gjennomgående 3-roms med nyere baderom 2018. Stor balkong 8,5 kvm. Fkostn ink Fyring og internett. Parkering

Adresse	Sletteløkka 33B 0597 OSLO
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 251 488,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 3 761 478,-
Fellesutgifter	Kr 5 826,-
BRA-i/BRA Total	69/75 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1958
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Sletteløkka 33B – en lys, romslig og innholdsrik 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten byr på en stor og luftig stue med separat kjøkken, samt to soverom av gode størrelser plassert på hver sin side av boligen. Baderommet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2018.

Boligen har behov for noe oppgradering og modernisering, noe som gir deg en mulighet til å sette ditt eget preg. Dette vil medføre kostnader.

Inneh: Entré, baderom, kjøkken og 2 soverom.

Kort fortalt:

Balkong på ca. 8,5 kvm

Gjennomgående planløsning

2 soverom av god størrelse

Baderom oppgradert i 2018 (i regi av borettslaget)

2 boder

Mulighet for leie av parkeringsplass ved ledighet

Kort vei til kollektivtransport og skole/barnehager

Ingen forkjøpsrett

Lave omkostninger

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	40
Vedlegg	42
Budgivning	103

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sletteløkka er et veletablert og attraktivt boligområde i bydel Bjerke, nordøst i Oslo. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg, med romslige grøntarealer og en åpen bebyggelsesstruktur som gir luftige omgivelser mellom blokkene. Bebyggelsen består hovedsakelig av boligblokker, omgitt av felles uteområder, lekeplasser og grønne lunger som skaper et trivelig bomiljø.

Her bor man i et område med godt lokalt engasjement og et levende nærmiljø. Sletteløkka Grendehus fungerer som en viktig møteplass for beboerne, med ulike aktiviteter og arrangementer som bidrar til fellesskap og naboskap. Området oppleves som barnevennlig, med trygge gangveier, bilfrie soner og gode oppvekstvilkår.

Sletteløkka har en praktisk og sentral beliggenhet med kort vei til daglige servicetilbud. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt enkel adkomst til større handelstilbud på Linderud, Rødtvet og Veitvet. Området har gode kollektivforbindelser med buss og t-bane i nærheten, som gir rask og effektiv adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

For den aktive er det kort vei til rekreasjonsområder og turmuligheter, blant annet mot Lillomarka, som byr på flotte tur- og friluftsområder året rundt. Kombinasjonen av grønne omgivelser, gode transportforbindelser og et trygt og etablert bomiljø gjør Sletteløkka til et attraktivt sted å bo for både barnefamilier, par og enslige.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.







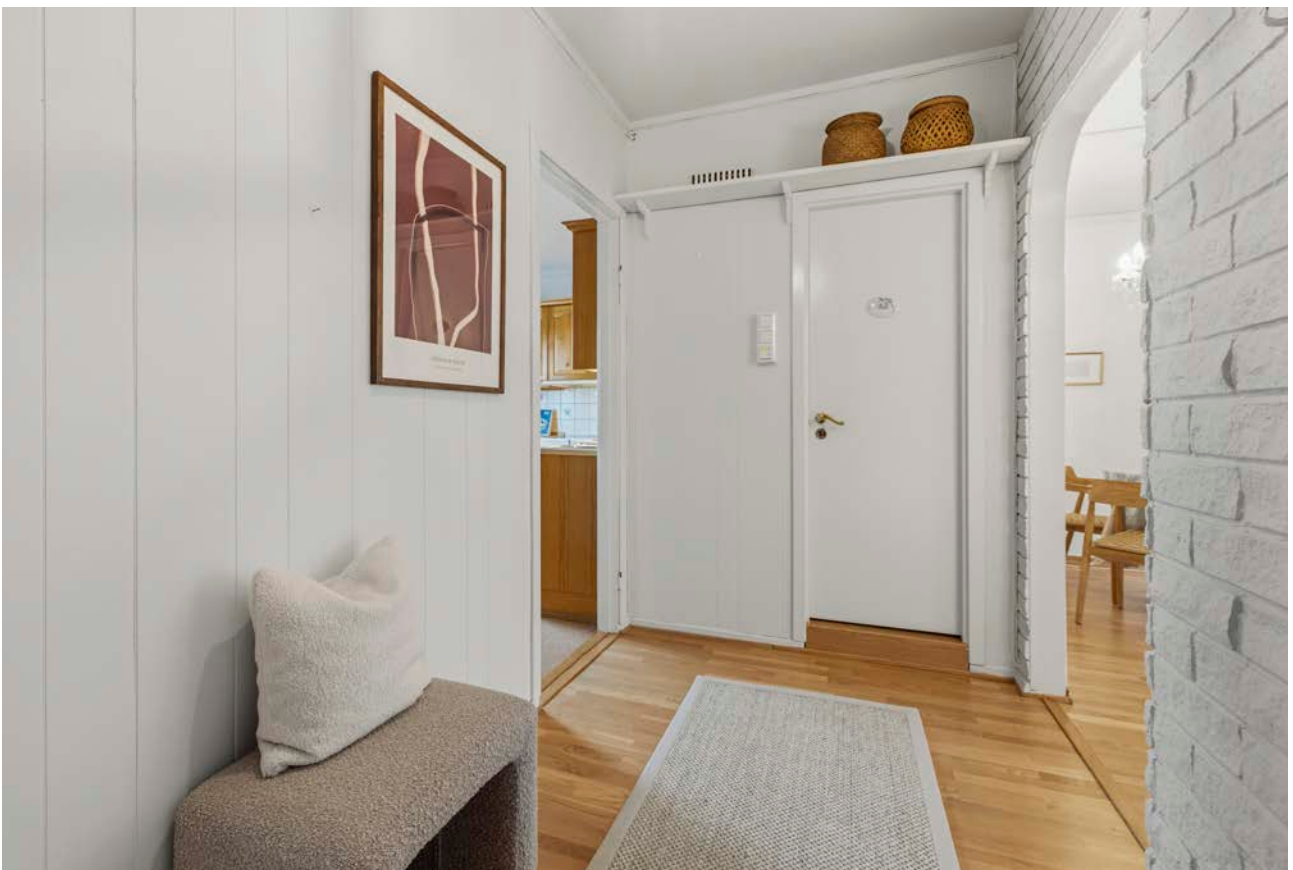




















Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sletteløkka 33B, 0597 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0081/25

SELGER

Adv. Jostein Grosås iht. salgsfullmakt

MATRIKKEL

Gårdsnummer 89, bruksnummer 1, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 73 i Askelia Borettslag med orgnr.: 946462829 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Leiligheten selges som dødsbo ved bobestyrer. Bobestyrer er ikke kjent med strømforbruket. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt på 33.183 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med sittegrupper, lekeplass og grønne areal.

SOLFORHOLD

Balkongen er nordvestvendt. Selger er ikke kjent med solforholdene da boligen selges med bobestyrer og er et dødsbo.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 400 900,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Hvert 20 år og sist justert 01.01.2017.

FESTEKONTRAKT DATERT

09.11.1960.

FESTETID

Hjemmelshaver til grunn er: Allstad Grunneiendom AS

Hjemmelshaver til festet er: Askelia Borettslag

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til boligblokken som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester). Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med boligblokken på festetomten. Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

Bortfester: Kirke og undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets fond Veitvet.

Årlig festeavgift: Kr. 400.900,- til hele borettslaget pr. april 2017.

Festetid 99 år fra 01.01.1957.

Regulering av festeavgiften: Hvert 20 år. Regulert 01.01.2017. Neste regulering i 2037.

Festeavtalen utløper: 2056

Det er ikke forkjøpsrett i festeavtalen.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.01.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Boligen fremstår som normalt pen, med eldre flater og med normal bruksslitasje.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

UTVENDIG:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre.

Vinduer: Isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. 3-lags vinduer på stuesiden. 2-lags vinduer med utvendig varevindu på kjøkkensiden. Vinduene er produsert i 1983 og 1988.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra 1988.

Balkong: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon.
Balkongen er på ca. 8,5 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Boligen har etasjeskille i betong.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: Isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. 3-lags vinduer på stuesiden. 2-lags vinduer med utvendig varevindu på kjøkkensiden.

Vurdering av avvik: Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak-Tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra 1988.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og

isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Det er avvik: Eldre dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak-Tiltak: Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

Andre utvendige forhold: Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Overflater- Gulv: 3- stavs parkett, laminat, vinylfliser. Veggflater: Malte flater, malte panelplater, hvitmalt dekorstein. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er avvik: Eldre flater. Ingen synlige store skader. Avviket er vurdert å være estetisk.

Tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger i stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører: Eldre glatte innerdører med terskler.

Det er avvik: Noe bruksslitasje. Dørene fungerer. Avviket er vurdert å være estetisk.

Tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Tekniske installasjoner-Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Avtrekksventiler med naturlig oppdrift på badet og på kjøkkenet. Friskluftsventil på soverommet på stuesiden. Spalteventiler i vinduene og soverommet på stuesiden. Soverommet på kjøkkensiden er ikke ventilert utover åpning av vindu. Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det minste soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Etablering av ventiler i det minste soverommet kan medføre støy fra Trondheimsveien. Man kan heller ikke uten videre utføre hulltaking i yttervegg uten godkjenning. Avviket er teknisk vurdert, men kan i praksis være vanskelig å utbedre uten søknad/godkjenninger.

Tekniske installasjoner-Varmesentral: Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten. Ukjent servicehistorikk. Det foreligger ikke informasjon om eventuelle mangler på anlegget. (Dødsbo).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Normalt er radiatoranlegg borettslagets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Baderom-ventilasjon: Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Andre tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

Kjøkken-Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men sannsynligvis eldre enn 2010.

Det er avvik: Bruksslitasje på flater. Noe delaminering på benkeplate.

Konsekvens/tiltak Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning. Avviket er vurdert å være estetisk.

Kjøkken Avtrekk: Kjøkken Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på rekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Avvik er listet opp under dette avsnittet i egne punkter.

Vurdering av avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Vurdering av avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. I ytterste konsekvens kan feil på elektrisk anlegg medføre brannfare

Elektriske: 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke informasjon på eventuelt utførte arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2018. Arbeidene er utført av AL Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifisering.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

6. Det er ukjent om sikringen løser seg ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent.

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap:

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens

elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik: Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Tilliggende konstruksjoner våtrom. Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Baderom: Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Styrets viktige jobber i 2024/2025:

-Energikartlegging Som kjent har borettslaget stort behov for bytting av vinduer og etterisolering av fasadene for å spare energi. For å danne et grunnlag for hvor det er behov for energibesparende tiltak, samt prisoverslag for gjennomføring, har borettslaget utført energikartlegging. For å kunne få tilskudd til kartleggingen, handlet styret i god tid, borettslaget fikk tilskudd både fra Enova og Oslo kommune på kr 465.000. Borettslaget betalte da kr 135000. Rapporten fra energikartlegging viser at bytting av vinduer og etterisolering er de tiltakene som er mest energibesparende. Dette er noe som vurderes av styret Enova sin støtte på inntil 30% har en søknadsfrist i november.

-Bytte av operatør av landanlegget: Mer AS, som var operatør av borettslagets ladeanlegg, sa opp avtalen med borettslaget, gjeldende fra 1.desember./Styret satte i gang innhenting av tilbud fra forskjellige operatører, og valget falt på PlugPay AS. PlugPay tok over driften av ladeanlegget fra 1.januar 2025./Det har vært mye oppstartsproblemer, men nå skal alt fungere. De er viktig at de som har ladebokser som ikke fungerer nå, kontakter Mer for reklamasjon.

-Uforutsett vannlekkasje på vannledning: Det ble avdekket en stor vannlekkasje på kommunens ledning ved Sletteløkka 25./Under utbedring av lekkasjen ble det oppdaget vannlekkasje hos oss borettslaget også, hvor borettslaget fikk pålegg om utbedring. Denne ble utbedret, men var også en uforutsett kostnad for borettslaget.

-Drenering rundt blokk nr 25: Styret tok en helhetsvurdering med fokus på langsiktighet. Som følge av vannlekkasje og etablering av ny møteplass ved Sletteløkka 25 valgte borettslaget å drenere rundt denne blokken. Dette gikk ikke som planlagt, da graveren ble langtidssykemeldt. Nye ble hentet inn for å fullføre prosjektet, og det tok dessverre mye lengre tid enn planlagt. Konsekvensene er at plen og bed blir etablert snarest. Det samme med merking av parkeringsplasser og MC-parkering.

-Asfaltering: Borettslaget har asfaltert ved Sletteløkka 25, bakken opp fra 25 og bakken ned mot 29 Borettslaget fikk et godt tilbud, og fortsetter asfaltering foran garasjene og parkeringsplassene oppe ved utfartsveien. Dette skjer over påsken.

-Fortsettelse av møteplasser: Styreleder i borettslaget har hatt møter hver onsdag gjennom vinteren med bydelen og sparebankstiftelsen. Dette for å sikre fremdrift og kvalitet på møteplassene./Området ved blokk nr 25 skal være ferdig til sommeren, til stor glede for alle beboere.

I følge mail fra forretningsfører Obos 17.03.2026 er det pt. ikke er vedtatt noe økning av felleskostnader utenover

normale endringer. Det er ikke vedtatt større vedlikehold som påvirker felleskostnadene eller fellesgjelden. Forretningfører at det er en gammel bygningsmasse og at det må forventes vedlikehold som vil medføre kostnader i en så gammel bygningsmasse. Megler har tilskrevet styret om dette men pt. ikke mottatt svar. Ettersom megler ikke har mottatt bekreftelse fra styret, er ikke dette bekreftet av styret. Det tas forbehold om det vil bli foretatt økning av fellesgjeld og felleskostnader og evt. størrelsen på denne.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser S-5272 datert 09.10.2025.

Utdrag av pågående plansaker:

Pågående plansak

Saksnr 202454281

Saken gjelder Kakkelvnskroken 1 og 2 - Utarbeidelse av planforslag - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon

Sakstype Detaljregulering

Planforslaget i forhold til føringer i VPOR

Leilighetsfordeling:

VPOR foreslår følgende leilighetsfordeling for Rødtvet:

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA. Det skal ikke bygges leiligheter under 35 m².

Kategori 2: minst 45 % leiligheter over 80 m² BRA. Halvparten av disse skal være større enn 95m².

Inntil 20 % av leilighetene i kategori 2 kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert

Pågående plansak

Saksnr 202459293

Saken gjelder Sletteløkka 38 - 42 - Boliger - Kolås

Sakstype Detaljregulering datert: 11.09.2025

Formålet med planarbeidet er å omregulere deler av området til boligformål. Arealet er i dag hovedsakelig uregulert og dels regulert til bolig. Man ønsker å legge til rette for boligblokker og rekkehus, med tilhørende fellesarealer og utearealer, parkering under terreng, aktivitetsområde, blågrønne strukturer, og forbindelser. Det planlegges for ca. 100 boenheter.

Dette kan medføre byggestøy i byggeperioden.

202553831 - Trondheimsveien 375 med flere - utarbeidelse av planforslag - Siste dok. 11.09.2025

Utvikling av uteområdene på Sletteløkka: I de kommende to årene skal det etableres nye møteplasser på Sletteløkka. Møteplassene er jobbet fram av engasjerte beboere, styrene i Askelia borettslag, Sletteløkka sameiet, Sletteløkka vel, Programrådet og Nærmiljøprogrammet.

Finansieres med støtte fra Sparebankstiftelsen DnB, Groruddalsatsningen, Nærmiljøprogrammet i Bydel Bjerke og Oslo kommune.

De har delt Sletteløkka inn i tre områder: Askelia, området ved Grendehuset (Linderudsletta 13) og Sletteløkka vest i området mot Utfartsveien og langs Linderudsletta. Se under for hvilke tiltak som planlegges. Oversikt over aktuelle tiltak i Askelia. Planleggingen av tiltak i Askelia borettslag har kommet forholdsvis langt. Dette skyldes at det er noen aktive beboere som har vært pådrivere.

Sletteløkka Nr. 25 - Møteplass

Sletteløkka Nr. 30-32-34 - Møteplass

Sletteløkka Nr. 41-43-45 - Lekeområdet og møteplass

Mellom rundkjøring

Se nettsiden for nærmere informasjon eller konferer megler: <https://slettelokka.com/Uteomradene-pa-Slettelokka>

Pågående byggesaker:

Rådysveien 27 A - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring

Saksnummer 202512008

Siste bevegelse: Søster dok. 15.12.2025

Grevlingveien 31 A - fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Saksnummer 202515753

Siste bevegelse Søster dok. 14.11.2025

Rådyrveien 19 B - tilbygg rekkehus

Saksnummer 202512435

Siste bevegelse Søster dok. 07.11.2025

Grevlingveien 44 B - mulig ulovlig veranda

Saksnummer 202505027

Siste bevegelse Søster dok.

Grevlingveien 44 B - mulig ulovlig byggearbeid

Saksnummer 202504969

Siste bevegelse Søster dok.

Sletteløkka 48 - 54 - Oppføring av boligbraker

Saksnummer 202509026

Siste bevegelse Søster dok. 26.09.2025

Sletteløkka 46 - midlertidig bruksendring fra driftsbygning til bolig

Saksnummer 202509007

Siste bevegelse Søster dok. 08.01.2026

Utfartsveien 2 - opphold av midlertidig skolepaviljong for krigsskolen - Linderud Leir

Saksnummer 202511350

Siste bevegelse Siste dok. 30.10.2025

Utfartsveien 2 - oppføring av kontorbygg - Linderud leir

Saksnummer 202519405

Siste bevegelse Søster dok. 20.02.2026

Utfartsveien 2 - nytt tilbygg til eksisterende messebygg - Linderud Leir

Saksnummer 202504567

Siste bevegelse Søster dok. 27.02.2026

Utfartsveien 2 - brannteknisk oppgradering av bygg 10

Saksnummer 202519366

Siste bevegelse Siste dok. 31.12.2025

Utfartsveien - utskifting av brannvarslingsanlegg - Linderud Leir

Saksnummer 202512194

Siste bevegelse Siste dok. 15.10.2025

Veitvetsvingen 4 A - tilbygg og påbygg

Saksnummer 202512471

Siste bevegelse Søster dok. 11.11.2025

Grevlingveien 1-70, Rådyrveien 6-30, Veitvetsvingen 1-17 og Veitvetveien 16-24 - rehabilitering og utbedring av tak i hele borettslaget

Saksnummer 202514819

Siste bevegelse Søster dok. 29.01.2026

Veitvetsvingen 4 C - tilbygg

Saksnummer 202516357

Siste bevegelse Søster dok. 22.12.2025

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett er inkludert i felleskostnadene og leveres via Obos Nett.

PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Kontaktperson for parkeringsplassene er vaktmester Morten Ludvigsen vaktmesteraskelia@gmail.com Utleieplass følger ikke boligen ved salg. Selger må selv si opp plassen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Området er stort sett bebygget med blokkbebyggelse.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

For barnefamilier er det flere barnehager i området, blant annet Åpen Barnehage ved Bjerke familiesenter og Maurtua private familiebarnehage, begge noen minutters gange unna. Leiligheten sokner til Rødtvet skole, som ligger cirka 10 minutters gange unna.

SKOLEKRETS

Rødtvet skole (1-7 kl.) 12 min og ca. 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 16 min og ca. 1.4 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 17 min og ca. 1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 22 min og ca. 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 22 min og ca. 1.8 km
Bjerke videregående skole 17 min og ca. 1,5 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Boligen ligger i kort avstand til offentlig kommunikasjon med ca. 3 minutters gange til Rødtvet busstasjon med 9 ulike bussforbindelser. I tillegg har du en kort gangavstand til Rødtvet t-banestasjon med linje 4 og 5.

Buss: Rødtvet T - Linje FB1, 25, 31, 31E, 33, 126, 380, 390 - 6 min

T-bane: Rødtvet - Linje 3, 4, 5 - 10 min

Tog: Grorud stasjon - Linje L1 - 7 min med bil

Trikk: Sinsenkrysset - Linje 17 - 7 min med bil

Oslo S: Totalt 24 ulike linjer - 16 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 01.12.1965.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, 2 soverom og stue. I tillegg disponerer den to kjellerboder avrundet til 1 og 5 m². Bodene er merket med 73. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke BRA.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.01.2026, utført av Erik Øyum.

STANDARD

Velkommen til Sletteløkka 33B – en romslig 3 roms leilighet beliggende på populære Sletteløkka. Her bor du nært marka, men samtidig sentralt med kort vei til sentrum. Buss og T-bane ligger bare en kort spasertur fra boligen. Leiligheten inneholder noe eldre standard. Med noe omsorg og kjærlighet. Med litt omsorg kjærlighet kan du skape ditt drømmehjem.

Entre: Velkommen inn! Romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene. Plass til å sette opp garderobeskap eller kommode ved behov. Døralling på vegg. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Baderom: Nyere baderom fra 2018 tatt i regi borettslaget. Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Varme i baderomsgulvet. Opplegg for vaskemaskin. Arbeid utført av AL Elektro AS. Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømningspalte under døren for tilluft.

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Fliser mellom benkeskap og overskap. Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men sannsynligvis eldre enn 2010. Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal.

Stue: Romslig stue med god plass til innredning etter ønske. God plass til sofa med tilhørende salongbord og spisestue og annen innredning. Himlingshøyde 254 cm. Utgang til romslig balkong.

Balkong: Romslig balkong med god plass til utemøbler etter ønske. Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 8,5 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

2 Soverom: Begge av god størrelse og praktisk plassert på hver side av leiligheten. Begge av god størrelse og godt med oppbevaring i garderobeskap. Garderobeskapene medfølger. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Soverom 2 har god plass til seng og skrivebord. Rommet er perfekt som barnerom, hjemmekontor og gjesterom eller en kombinasjon etter behov.

Innerdører: Eldre glatte innerdører med terskler.

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet.

Bad: Luke med stoppekraner. Rørkursene er merket. Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soillrør er delvis tilgjengelig bak luke på badet. Nyere rør. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør. Naturlig ventilasjon. Avtrekkesventiler med naturlig oppdrift på kjøkkenet. Varmtvannstank: Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget.

Gulv: 3-stavs parkett, laminat, vinylfliser.

Veggflater: Malte flater, malte panelplater, hvitmalt dekorstein. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.

Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Lastbryter på 40 A.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Vinduer: Isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. 3-lags vinduer på stuesiden. 2-lags vinduer med utvendig varevindu på kjøkkensiden. Vinduene er produsert i 1983 og 1988.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Avtrekksventiler med naturlig oppdrift på badet og på kjøkkenet. Friskluftsventil på soverommet på stuesiden. Spalteventiler i vinduene og soverommet på stuesiden. Soverommet på kjøkkensiden er ikke ventilert utover åpning av vindu.

HVITEVARER

Det medfølger oppvaskmaskin og komfyr.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA – i: 69 m²

BRA – e: 6 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2 kjellerboder

2. etasje

BRA-i: 69 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Himlingshøyde er ca. 254 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

To kjellerboder (BRA-e) avrundet til 1 og 5 m². Bodene er merket med 73.

I arealet er medtatt kanalføringer mellom klesskap på det store soverommet og entréen, samt på bakveggen på badet. Med avrundingsregler

så utgjør dette ca. 1 m². Bod er merket med andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Byggetegninger:

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 826,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker forretningshonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, nedbetaling av fellesgjeld, felleskommunale avgifter, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader m.m.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 352 572,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være

mangelfull eller feil.

Formuesverdien av primærbolig:

Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien av sekundærbolig:

Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 251 488,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 751 488,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 761 478,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hj. emmelshaver:

Meglernes kommentarservituttene gjelder festekontraktens vilkår og bestemmelser, bebyggelse, vann, kloakkledninger, elektriske kraftlinjer, gjerde, vei m.m.

301/89/1:

09.11.1960 - Dokumentnr: 14097 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,400

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNØSNINGSRETT

Diverse påtegning

PANT FRAFALT I 1818,8 M2

Diverse påtegning

PANT FRAFALT I 437,4 M2

13.09.2011 - Dokumentnr: 731204 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Midlertidig dispensasjon fra vegloven for lekeplass. Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet. Erklæringen ka ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

02.08.2016 - Dokumentnr: 695831 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste. Midlertidig dispensasjon fra vegloven vedrørende oppføring av garasje

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.10.1909 - Dokumentnr: 900329 - Skjønn

18.01.1924 - Dokumentnr: 912217 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

16.08.1929 - Dokumentnr: 912249 - Best. om vann/kloakkledn.

07.02.1930 - Dokumentnr: 901793 - Skjønn

04.09.1930 - Dokumentnr: 901794 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: GLOMMEN TREINDUSTRI

05.05.1943 - Dokumentnr: 3513 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg. Grensegangssak. mGjelder denne registerenheten med flere

25.04.1946 - Dokumentnr: 2908 - Best. om vann/kloakkledn.

23.01.1950 - Dokumentnr: 799 - Erklæring/avtale Bestemmelse om rett til å skille ut tomter

Med flere bestemmelser

30.01.1951 - Dokumentnr: 1293 - Bestemmelse om bebyggelse

03.10.1951 - Dokumentnr: 913828 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

04.06.1952 - Dokumentnr: 7042 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

14.06.1952 - Dokumentnr: 7043 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde

14.06.1952 - Dokumentnr: 7044 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

14.06.1952 - Dokumentnr: 7045 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

19.07.1952 - Dokumentnr: 8726 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning. Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 8726/1952

19.07.1952 - Dokumentnr: 8727 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

12.11.1952 - Dokumentnr: 13733 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.01.1953 - Dokumentnr: 173 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.03.1953 - Dokumentnr: 3589 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.03.1953 - Dokumentnr: 4051 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.03.1953 - Dokumentnr: 4064 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.06.1957 - Dokumentnr: 7354 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1957 - Dokumentnr: 7784 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.07.1957 - Dokumentnr: 7785 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.07.1957 - Dokumentnr: 7786 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.07.1957 - Dokumentnr: 7787 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.07.1957 - Dokumentnr: 7788 - Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.10.1957 - Dokumentnr: 990127 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om kloakkledning

29.03.1958 - Dokumentnr: 3631 - Best. om vann/kloakkledn.

09.11.1960 - Dokumentnr: 14097 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,400
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLSØSNINGSRETT

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 1818,8 M2

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 437,4 M2

18.11.1960 - Dokumentnr: 14514 - Best om garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.11.1960 - Dokumentnr: 14515 - Best om garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.11.1960 - Dokumentnr: 14516 - Best om garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.11.1960 - Dokumentnr: 14517 - Best om garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.11.1960 - Dokumentnr: 14518 - Best om garasje/parkering. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.12.1960 - Dokumentnr: 16113 - Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1961 - Dokumentnr: 15634 - Skjønn. Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1963 - Dokumentnr: 3434 - Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.03.1964 - Dokumentnr: 3261 - Skjønn. Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1980 - Dokumentnr: 12081 - Bestemmelse om bebyggelse. ANG STØYSKJERM/VOLL

Dokumentnr: 910750 - Opprettelse av matrikkelenheten. OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6650014

OM BORETTSLAGET

Askelia borettslag

Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning.

Revisor PWC

Skjema for skiltbestilling ligger lengst bak i husordensreglene.

Askelia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 251 488,- pr. 17.03.2026

KOMMENTAR FELLESgjELD

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Lån er utført rehabilitering av rør og baderom i følge meglerbrev fra forretningsfører datert 18.12.2025.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207693413

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,13%

Restsaldo borettslaget totalt: kr. 43 954 640,-

Innfrielsesdato: 30.08.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forretningsfører gjør oppmerksom på at dem kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er

iverksatt pr dags dato.

ANDEL FORMUE

Kr. 43 205,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Forretningsfører gjør i meglerbrev datert 18.12.2026 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.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett i borettslaget.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet 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 dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold kan bare skje etter samtykke fra styret. Dyr som ikke luftes – for eksempel marsvin, papegøye, undulat, kan holdes i leiligheten. Utover dette kan dyrehold bare skje etter samtykke fra styret. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlatte på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klagere oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra disse bestemmelsene når det gjelder førerhund og tjenestehund. Behovet for å ha førerhund må dokumenteres av blinddeforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra vedtektene særlig verdt å bemerke seg:

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, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkong- og/eller terrassegulv, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner). Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier 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 verandaer, balkonger og lignende.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

Det foreligger også vedtekter for parkeringsplasser i Askelia Borettslag.

Utdrag fra husordensreglene særlig verdt å bemerke seg:

Beboerne plikter i tur og orden å sørge for renhold av gårds plass og opprydding i sine blokkers umiddelbare nærhet. Hvilket område som med hensyn til den ytre orden skal regnes som blokkens område, blir i tvilstilfeller avgjort av styret.

Oppsetting av private gjenstander som hagemøbler, trampoliner e.l. på fellesarealer er ikke tillatt.

Så fremt trappevask besørges av vaskefirma unntas beboer plikten til trappevask. Dersom borettslaget i en periode ikke har avtale med et vaskefirma gjelder punkt 3 etter sin ordlyd. Renhold av fellesrom og trapper med trappereposer påhviler beboerne og blir å fordele etter avtale. Trappene og platåene mellom leilighetene/ utgangsplatået skal vaskes ukentlig. Renhold av fellesrom skjer etter avtale.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Oppsetting av ytre innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger og lignende samt maling av slike, må bare utføres etter styrets samtykke og anvisning.

Ringetablået skal enten ikke ha navn, eller navnet på beboer som bor der. Borettslagets løsning skal benyttes. Det er ikke adgang til å tape eller tusje over ringetablå. Alle påtapede løsninger kan fjernes av styret tre uker etter at det er gitt varsel og delt ut skjema for bestilling av navn (-eierskifte).

Felles anlegg som vaskeri, rulle, tørkerom, tørkeplass og annet benyttes etter tur og overensstemmende med bruksanvisning.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkongene såfremt det benyttes stativ eller annen innretning som ikke rager over balkongfronten. Tøy må ikke henge ute i fellesområdet på søn- og helligdager.

Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill. Gassbeholderen må lagres på lovlig måte.

For øvrig ber man påse at balkongen ikke benyttes slik at den det sjenerer de andre naboene eller viker skjemmende.

Blir ruter knust i leilighet eller bod, påligger det beboeren straks å la ruten innsettes for egen regning. Mot betaling av egenandel, kan utgiften dekkes av lagets forsikring. Oppdager beboerne skader, feil eller mangler som de ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter de omgående å melde fra til vaktmester.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Beboerne plikter å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler for boligen og parkeringsplasser/ garasje plasser og følge disse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Selger har lest og godkjent salgsoppgavens og dens innhold.

Andelseiere må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsreforsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Epost: kari@notar.no

Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.60% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 17 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum

Energiattest

Originale tegninger

Meglerbrev forretningsfører 18.12.2025

Vedtekter

Husordensregler

Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 2025

Protokollutskrift årsmøte 2025

Årsberetning

Ferdigattest 1965

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Takstmanns Plantegning



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SLETTEØKKA 33B

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann Erik Øyum

Energiattest

Originale tegninger

Meglerbrev forretningsfører 18.12.2025

Vedtekter

Husordensregler

Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 2025

Protokollutskrift årsmøte 2025

Årsberetning

Ferdigattest 1965

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sletteløkka 33 B, 0597 OSLO



OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 1

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3244

Referansenummer: MI3917

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Boligen fremstår som normalt pen, med eldre flater og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre.

Isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. 3- lags vinduer på stuesiden. 2- lags vinduer med utvendig varevindu på kjøkkensiden. Vinduene er produsert i 1983 og 1988.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra 1988.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 8,5 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett, laminat, vinylfliser. Veggflater: Malte flater, malte panelplater, hvitmalt dekorstein. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Eldre glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er fra 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men sannsynligvis eldre enn 2010.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Bad: Luke med stoppekraner. Rørkursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør er delvis tilgjengelig bak luke på badet. Nyere rør. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventiler med naturlig oppdrift på badet og på kjøkkenet. Friskluftsventil på soverommet på stuesiden. Spalteventiler i vinduene og soverommet på stuesiden. Soverommet på kjøkkensiden er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Lastbryter på 40 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på rekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Avvik er listet opp under hovedpunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

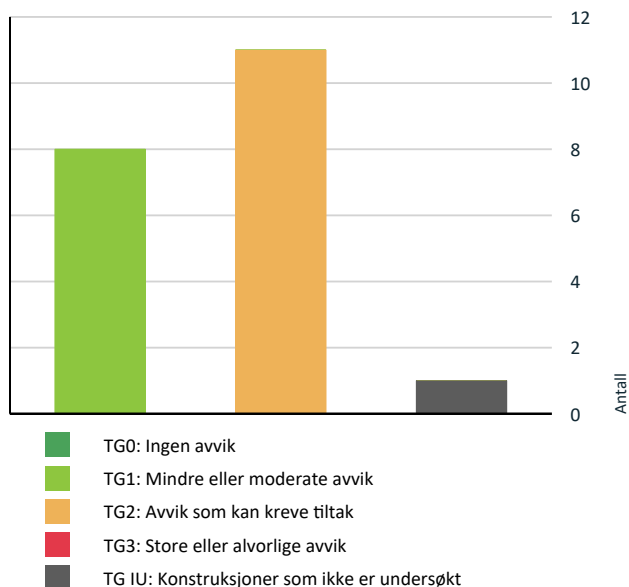
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, laminat, vinylfliser, malte flater, dekorstein og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen, med eldre flater og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer. 3-lags vinduer på stuesiden. 2-lags vinduer med utvendig varevindu på kjøkkensiden. Vinduene er produsert i 1983 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Dørene er fra 1988.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har tremmer (lagt løst) og underliggende betongplate. Underlaget er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 8,5 m².

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Fra 01.01.2026 skal det ikke lenger settes TG 2 på manglende høyde på rekkverk. Det er opprettet et eget pkt. om HMS lenger bak i rapporten.

TG 2

Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2

Overflater

Gulv: 3-stavs parkett, laminat, vinylfliser. Veggflater: Malte flater, malte panelplater, hvitmalt dekorstein. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre flater. Ingen synlige store skader. Avviket er vurdert å være estetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Innvendige dører

Eldre glatte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Dørene fungerer. Avviket er vurdert å være estetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er fra 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Datert dokumentasjon fra elektriker i sikringsskap.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 70 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og membranmansjett.

TG er satt på alder. Det foreligger dokumentasjon i form av bilde av membran før støp og flislegging. Dette ligger i sikringsskapet som del av elektrikers dokumentasjon.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning fra sistenen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på kjøkkenet, men sannsynligvis eldre enn 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på flater. Noe delaminering på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning. Avviket er vurdert å være estetisk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneløst klima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Bad: Luke med stoppekraner. Rørkursene er merket.



Rørskap med stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør er delvis tilgjengelig bak luke på badet. Nyere rør. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventiler med naturlig oppdrift på badet og på kjøkkenet. Friskluftsventil på soverommet på stuesiden. Spalteventiler i vinduene og soverommet på stuesiden. Soverommet på kjøkkensiden er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det minste soverommet er ikke ventilert utover åpning av vindu. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Etablering av ventiler i det minste soverommet kan medføre støy fra Tr. H. vn. Man kan heller ikke uten videre utføre hulltaking i yttervegg uten godkjenning. Avviket er teknisk vurdert, men kan i praksis være vanskelig å utbedre uten søknad/godkjenninger.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten. Ukjent servicehistorikk. Det foreligger ikke informasjon om eventuelle mangler på anlegget. (Dødsbo).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normalt er radiatoranlegg borettslagets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedbatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Lastbryter på 40 A.

Fra 01.01.2026 skal det ikke lenger settes TG på elektro.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke informasjon på eventuelt utførte arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2018. Arbeidene er utført av AL Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifisering.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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



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.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på rekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Avvik er listet opp under dette avsnittet i egne punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. I ytterste konsekvens kan feil på elektrisk anlegg medføre brannfare.

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

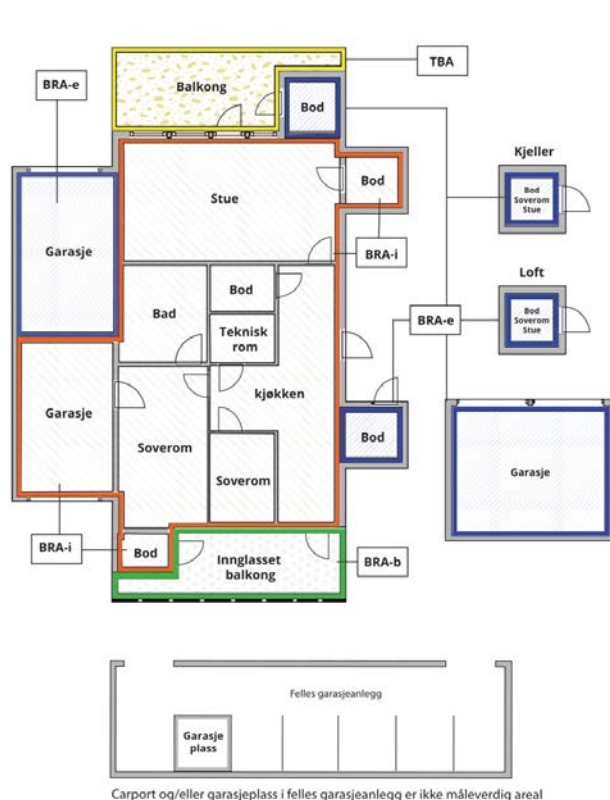
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69			69	9
Kjeller		6		6	
SUM	69	6			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 254 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

To kjellerboder (BRA-e) avrundet til 1 og 5 m². Bodene er merket med 73.

I arealet er medtatt kanalføringer mellom klesskap på det store soverommet og entréen, samt på bakveggen på badet. Med avrundingsregler så utgjør dette ca. 1 m².

Bod er merket med andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	1		0	33183.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Sletteløkka 33 B

Hjemmelshaver

Askelia Borettslag, fester
Allstad Grunneiendom AS, bortfetter

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ASKELIA BORETTSLAG	946462829		OBOS	Persen Egil Ingolf, Persen Elna (døde)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
73	100	15 800	43 205 31.12.2024	252 979 18.12.2025

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rødtvet/Sletteløkka i Oslo. Kort vei til Lillomarka, Linderud Senter med forretninger og servicetilbud med mer. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6650014

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026	Dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	06.02.2026	
3	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0081/25	
Selger 1 navn	
Adv. Jostein Grosås iht. bobestyrerattest	
Gateadresse	
Sletteløkka 33B	
Poststed	Postnr
OSLO	0597
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Elna Persen	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Elna Persen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 18-0081/25

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

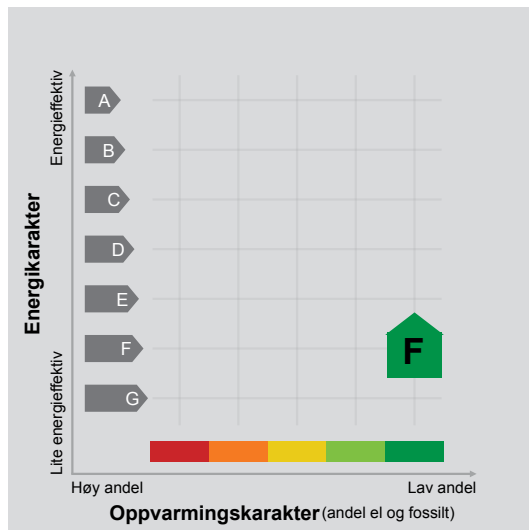
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Grosås	a9f90aed58f6980669292 e07cc89326074897113	09.03.2026 07:53:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0081/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Sletteløkka 33B
Postnummer	0597
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80222491
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-237422
Dato	19.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura eiterendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for Askelia Borettslag org nr 946 462 829

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.06.

Endret i elektronisk generalforsamling 12. juni 2021 § 4-2 (3), 8-1 (1) og (2)

Vedtekter garasjelaget vedtatt i generalforsamling 21. mai 2024 - vedlagt

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Askelia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Andelseier har plikt med unntak av de forhold som er beskrevet under pkt 4-2. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer 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 leidet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser 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) 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.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) Nektet styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Styret kan delegere ansvaret til å godkjenne ny andelseier til forretningsfører.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boret

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

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker 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 bruker regnes som godkjent.
- (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan 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 bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningsens eksteriør – herunder oppsettning av private radio- og TV-antenner, parabol, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, kraner, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkong- og/eller terrassegulv, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
 - (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), tapet, gulv/belegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dører fra leilighetene til trappeoppgangen, regnes som innvendige dører.
 - (3) Andelseier har også ansvaret for oppstakning 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 verandaer, balkonger og lignende.
 - (4) Andelseier 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) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- (7) Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenheter eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

- (8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (10) Oppdager beboer skader, feil eller mangler som vedkommende ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter vedkommende omgående å melde fra til vaktmester.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Brannsluknings- og varslingsutstyr hører også inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller amen 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 andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagsslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.
- (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) Felleskostnader 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 andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantestikkerhet

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 beslutes 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

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.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Laget skal ha et styre med minst tre medlemmer. Berre myndige personer kan være styremedlemmer. Brl § 6-1.

Valgkomite skal, så langt det la seg gjøre, innstille et styre bestående av 5 medlemmer, inkludert styreleder.

- (2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved serskilt valg.

- (4) Kun beboere av lagets leiligheter kan være medlemmer av styret.

- (5) Forrettingsfører eller andre laget har sluttet forretningsmessige kontrakt med, kan ikke være medlemmer av styret.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 møtelerens 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 som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritett 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

Styreleder, eller i hans fravær fungerende styreleder, representerer 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 en tiendedel av andelseierne 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel 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 punkt 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 styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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, med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

Vedtekter for parkeringsplasser i Askelia borettslag

Askelia borettslag har ca. 60 oppmerkede parkeringsplasser for biler, bl.a. på stikkveier og ved enkelte blokker. Disse plassene kan leies av andelseiere som besitter personbil, bebor seksjonen og ikke har garasje i Askelia garasjelag.

Søknad sendes/leveres skriftlig til Askelia borettslag v/vaktmester, Sletteløkka 33 B eller per mail: vaktmesteraskelia@gmail.com

Parkeringsplasser tildeles etter søknadsdato men pga knapphet av plasser kan det bli en del ventetid.

Ved tildeling av parkeringsplass påløper det et engangsbeløp (pr 01.01.21 kr 750,-) i administrasjonsutgifter til forretningsfører og leien er for tiden kr 300,- per mnd.

Ved oppsigelse av fast leieavtale er det 1 mnd oppsigelse gjeldende fra den 1. i hver mnd.

Ved salg eller utleie av seksjonen opphører leieavtalen.

Askelia borettslag er delt med bommer og søkere har fortrinnsrett på de respektive sidene som adressen tilsier. Ved ledig kapasitet er det mulig å leie midlertidig parkeringsplass, uavhengig av adresse, med en mnd gjensidig oppsigelse.

Parkeringsplasser som ikke blir benyttet eller benyttes til uregistrerte biler utover 1 mnd vil bli tilbakeført Askelia borettslag. Uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko, hvis ikke annet er avtalt.

Idet parkeringsplass ikke alltid blir tildelt i nærheten seksjonsadresse så skal ikke parkeringsplassen bare benyttes som "reserve" når det ikke er ledig kapasitet i Sletteløkka, nærmere seksjonen hvor den enkelte bor. Ved gjentatte brudd på dette punktet i vedtektene så vil leieavtalen av parkeringsplassen opphøre. I slike tilfeller vil det bli gitt et skriftlig varsel, men ved overtredelser ut over dette vil parkeringsplassen bli inndratt.

Forøvrig skal det parkeres innenfor markert felt. På vinterstid er leietager ansvarlig for å rydde parkeringsplassen for snø slik at bilene ikke er til hinder for generell snørydding og for fremkommelighet for renovasjonsbilen.

Styret Askelia 13.03.201

Askelia borettslag

Vedtekter for garasjer

Askelia borettslag har overtatt driften av garasjene, totalt 32 stk. Overtagelsesdato: 01.08.2023

Garasjene er privateid eller leies ut.

Innskudd på garasje er pr. 01.08.2023 på Kr 24500,- Andelsinnskuddet skal ikke forrentes. Innskuddet skal betales tilbake ved oppsigelse.

Leie av garasje pr.01.08.2023 er Kr 417,- pr. Mnd som legges til husleien fra 1.juli.(Det kommer egen faktura for juni på Kr 417,-)

Ved overdragelse av garasje påløper det et engangsbeløp (pr 01.01. 2019. Kr 715,-) i administrasjonsutgifter til forretningsfører.

Årsteien vurderes hvert år. Innskuddet kan indeksreguleres.

Soknad sendes/leveres skriftlig til Askelia borettslag v/vaktmester, Sletteløkka 33A

Eller per mail: vaktmesteraskelia@gmail.com

Garasje tildeles etter søknadsdato men pga knapphet av garasjer kan det bli en del ventetid.

Garasjene kan fortrinnsvis kjøpes av andelseiere i Askelia borettslag som besitter personbil, bor i leiligheten og ikke har parkeringsplass i Askelia borettslag. Ved ledige garasjer kan disse leies ut til andelseiere.

Ved utleie kan Borettslaget si opp leiekontrakt med 1 mnd oppsigelse hvis andre vil kjøpe. Salg og leie skjer via borettslaget.

Dersom en andelseier dør, kan gjentlevende ektefelle/samboer overta garasjen dersom vedkommende har bil og fortsatt er andelseier i Askelia borettslag. Det skal utstedes ny kontrakt.

Garasjer som ikke blir benyttet eller benyttes til uregistrerte biler utover 1 mnd vil bli tilbakeført til Askelia Borettslag.

Uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko, hvis ikke annet er avtalt.

Innskuddet tilbakebetales innen 3.mnd.

Askelia borettslag er delt med bommer og søkere har fortrinnsrett på de respektive sidene som adressen tilsier.

Garasjer med lademuligheter vil de med elbil ha fortrinnsrett på. Hvis man ikke har elbil men garasje med lademulighet kan man bli pålagt å bytte garasje med frist på 3 mnd.

En andelseier har rett til å leie garasje så lenge hun/han har bil og overholder bestemmelsene i leiekontrakten.

Vanlige ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet. Det er for eksempel ikke tillatt i lengre tid å nytte garasjen til lagerplass slik at det ikke er plass til bilen.

Dersom en andelseier midlertidig ikke har bil eller midlertidig har leid ut leiligheten, kan vedkommende beholde sin eierandel i garasjelaget mot at garasjen fremleies til annen andelseier i Askelia borettslag.

Styret bestemmer hvem som kan få leie garasjen og fastsetter framleiepris. De som står på venteliste har fortrinnsrett til å leie.

Tillatelse til framleie av garasje kan gis i inntil 1- ett år om gangen, men vanligvis ikke mer enn totalt 2- to år.

Ved salg eller utleie av leiligheten opphører kontrakten og utbetaling av innskudd skjer

Innen 3 mnd etter utflytting.

Borettslagets garasje unnatas for regelen om at garasjen skal nyttes til parkering av bil.

Andelseier plikter å holde tilsyn med sin garasje og melde fra til styret om behov for reparasjoner og vedlikehold.

Den enkelte andelseier plikter å sørge for rydding av snø på eget garasjetak. Den som tildetes garasjeplass, skal primært parkere bilen inne i garasjen og ikke foran. Spesielt er dette viktig på tider av året da det kan falle snø.

Det er ikke tillatt å ha bilen parkert foran garasjen slik at det hindrer snøbryting og vårrengjøring.

Hvis det skjer ulykke /skader som følge av at andelseier ikke følger opp sine plikter, f.eks rydding av snø på eget tak kan andelseier bli belastet egenandelskostnader for reparasjoner. Det er også plikt å låse garasjen til enhver tid. Konsekvensen ved evt innbrudd kan være at eier av ulåst garasje må betale egenandel for andre eiere ved skader ol. Overtrer andelseier noen av disse bestemmelsene, har styret rett til å si opp leieforholdet med en måneds varsel. Leieren må i så fall overdra sin andel og sin fordring på innskuddet til den styret utpeker.

Når en leietaker ikke lenger er andelseier, anses leieforholdet for opphørt, og innskuddet tilbakebetales.

HUSORDENSREGLER

FOR

ASKELIA BORETTSLAG

(23.05.2006)

Sist endret på generalforsamlingen 07.04.2011

Sist endret på generalforsamlingen 29.03.2012

Sist endret på generalforsamling 03.05.2016

Sist endret på generalforsamling 25.05.2023

1.

Husordensreglene har til formål å verne om eiendommen, skape best mulig trivsel for beboerne og gi laget og stedet et godt omdømme.

2.

Inngangsparti, kjellerrom, trapper, trappeavsatser og andre felles arealer i og utenfor gården, må ikke belemres med uvedkommende gjenstander, og må ikke brukes slik at det oppstår ulempe eller gårdens omdømme nedsettes. Motorkjøretøyer må ikke parkeres på stikkveiene utenom oppmerket parkeringsplass. Leieboernes plikter i tur og orden å sørge for renhold av gårdsplass og opprydding i sine blokkers umiddelbare nærhet. Hvilket område som med hensyn til den ytre orden skal regnes som blokkens område, blir i tvilstilfeller avgjort av styret.

Oppsetning av private gjenstander som hagemøbler, trampoliner e.l. på fellesarealer er ikke tillatt

3.

Så fremt trappevask besørges av vaskefirma unntas beboer plikten til trappevask. Dersom borettslaget i en periode ikke har avtale med et vaskefirma gjelder punkt 3 etter sin ordlyd. Renhold av fellesrom og trapper med trappereposer påhviler beboerne og blir å fordele etter avtale. Trappene og platåene mellom leilighetene/utgangsplatået skal vaskes ukentlig. Renhold av fellesrom skjer etter avtale. Sjøppel og avfall kastes i søppelkasse. **NB** Sjøppel må pakkes godt inn. Papir, glass og metall kastes på egnede steder og ikke i søppelkassen.

4.

Renhold av kjellerboder og lofts-boder, samt lufting av disse påhviler vedkommende beboer. Det bes påsett at vinduene ikke blir stående åpne i kuldeperioder. I rom hvor det går vannlednings- og avløpsrør må særlig forsiktighet utvises og nødvendig oppvarming besørges.

5.

Beboerne må verne om plener, beplantninger og andre anlegg. Det må påses at søppel og lignende ikke kastes noe sted på lagets område. I overgangstiden om våren og høsten må plenen ikke benyttes.

6.

Oppsetning av ytre innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger og lignende samt maling av slike, må bare utføres etter styrets samtykke og anvisning.

Ringetablået skal enten ikke ha navn, eller navnet på beboer som bor der.

Borettslagets løsning skal benyttes. Det er ikke adgang til å tape eller tusje over ringetablå. Alle påtapede løsninger kan fjernes av styret tre uker etter at det er gitt varsel og delt ut skjema for bestilling av navn (-eierskifte).

7.

Felles anlegg som vaskeri, rulle, tørkerom, tørkeplass og annet benyttes etter tur og overensstemmende med bruksanvisning.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkongene såfremt det benyttes stativ eller annen innretning som ikke rager over balkongfronten. Tøy må ikke henge ute i fellesområdet på søn- og helligdager.

Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill.

Gassbeholderen må lagres på lovlig måte.

For øvrig ber man påse at balkongen ikke benyttes slik at den det sjenere de andre naboene eller viker skjennende.

8.

Dyr som ikke luftes - for eksempel marsvin, papegøye, undulat, kan holdes i leiligheten. Utover dette kan dyrehold bare skje etter samtykke fra styret. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlatte på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmar, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager at dyreholdet sjenere naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra disse bestemmelsene når det gjelder førerhund og tjenestehund. Behovet for å ha førerhund må dokumenteres av blindforbundet og for tjenestehund av arbeidsgiver.

Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr på balkong, i vindu eller i umiddelbar nærhet av bebyggelsen.

9.

Inngangsdør og eventuelle vinduer i fellesrom skal holdes stengt.

Mellom kl. 23.00 og kl. 7.00 må det være mest mulig ro i leilighetene så ikke naboer sjeneres.

Banking og boring er bare tillatt mellom kl 08.00 og kl. 20.00 på vanlige hverdager, fra kl. 10.00 til kl. 18.00 på lørdager, det er ikke tillatt på søn- og helligdager.

For øvrig må det - uansett tidspunkt - tas rimelig hensyn til naboer. Særlig må radio og TV dempes på vinduer og dører står åpne.

Musikk- og sangundervisning fordrer samtykke fra styret.

10.

Askelia borettslag har ca. 60 oppmerkede parkeringsplasser for biler, bl.a. på stikkveier og ved enkelte blokker. Disse plassene kan leies av andelseiere som besitter personbil, bebor seksjonen og ikke har garasje i Askelia garasjelag.

Parkeringsplasser tildeles etter søknadsdato.

Søknad sendes/leveres skriftlig til Askelia borettslag v/vaktmester, Sletteløkka 33 B eller per mail: vaktmesteraskelia@gmail.com

Det vises for øvrig til egne vedtekter for parkeringsplasser som kan hentes fra borettslagets hjemmeside.

11.

Beboerne er ansvarlig overfor laget for enhver skade som skyldes uaktsomhet hos dem selv, deres husstand eller gjester.

Vannkraner må stenges forsvarlig etter bruk. Urette kraner må straks besørges pakket. Det er ikke tillatt å koble varmtvannet direkte til apparater i boligen.

Søppel og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskålen.

Blir ruter knust i leilighet eller bod, påligger det beboeren straks å la ruten innsettes for egen regning. Mot betaling av egenandel, kan utgiften dekkes av lagets forsikring.

Oppdager beboerne skader, feil eller mangler som de ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter de omgående å melde fra til vaktmester.

12.

Som husordensregler gjelder også de nærmere regler som er fastsatt for bruken av fellesanlegg som vaskeri m.v.

13.

I hver boligblokk skal det være en tillitsvalgt, som velges for ett år om gangen. Vedkommende skal fungere som bindeledd til styret, ordning med trappvask, renhold utenfor blokken, regler for bruk av vaskeri etc. kan variere fra blokk til blokk. Ved henvendelse til den tillitsvalgte, vil man få nærmere beskjed.

14.

Twist om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Avgjørelser kan bringes inn for generalforsamlingen. Eventuelle klager over brudd på husordensreglene sendes til styret.

HOUSE RULES FOR

THE ASKELIA HOUSING COOPERATIVE

(23.05.2006)

Last changed by the general assembly on 07.04.2011

Last changed by the general assembly on 29.03.2012

1.

The house rules aim to protect our property and create the most enjoyable environment possible for the residents of the housing cooperative and to maintain our good reputation.

2.

No objects must be left in the entry areas, basements, stairs, stair heads/landings or around other common areas inside and outside the cooperative, and these areas must be used in a way that benefits the residents and protects the property and its good reputation. Motorised vehicles must never be parked in hallways or on walkways, side-cuts or other areas besides the parking areas. The tenants are obligated to comply with the cleaning roster for cleaning the courtyard and keeping the areas around their respective buildings tidy. The managing board of the housing cooperative must be consulted in case of doubt or confusion about which areas belong specifically to your building.

3.

The residents are not required to wash the hallways or stairs as long as these areas are being washed by a cleaning agency. If the housing cooperative has not contracted a washing agency for a certain period of time, see the wording in item 3 above. Cleaning the common rooms and stairways that have landings is the responsibility of the residents. The stair and platform levels between the apartments and entry/exit levels must be washed on a weekly basis. Cleaning the common rooms will be done according to the cleaning roster for this. Garbage and waste must be thrown away in the rubbish bins.

PLEASE NOTE! Garbage bags must be carefully closed so they do not leak or break. Paper, glass and metal must be sorted into the appropriate recycling containers, not thrown in the rubbish bins.

4.

Cleaning the storage rooms in the basement and attic, as well as airing these out, is the responsibility of each tenant/resident who owns or uses the space. We kindly request that you do not leave the windows open during periods of very cold weather. Please exercise caution in rooms that have water pipes and wastewater pipes. These rooms must be kept warm at all times.

5.

The residents must care for the lawns, planted areas and decorative elements. Please help us keep the cooperative's areas free from garbage and rubbish. Please do not use the lawns during the wet transitional periods of spring and fall.

6.

Erecting outdoor furniture and other objects such as signs, awnings, antennas, flag poles etc. as well as painting such items, must only be done after you have been given permission and instructions for this by the board.

The door phones/buttons must either have the name of the resident on them or no name at all. The housing cooperative's own solution for this must be used. You are not allowed to put tape on the labels or write over the labels using any kind of ink. Any tape found on the system will be removed by the board three weeks after a warning was issued for its removal, and then you will receive a form to be filled in to order a new nameplate.

7.

The common machines and installations such as the laundry room, wringers, drying room, area for drying clothes and other practical areas must be used according to the instruction posted for their use.

Aeration and drying clothes/textiles may be done from balconies as long as you use a proper rack or other device that does not protrude over the balcony rail. Textiles must not be left hanging in common area on Sundays or national holidays.

Grilling on the balconies is only permitted if you use an electric grill.

In addition to this, the balconies must not be used so the other residents and neighbours are bothered by the use of the balcony.

8.

Animals that do not need to be outside – such as guinea pigs, parrots and budgies etc should be kept inside the apartment. Beyond this, all animals must be cared after permission is granted by the board.

The following rules must be complied with if you have an animal at home:

1. Animal owners are expected to know and understand city and police regulations and punishments concerning animal care.
2. Dogs must always be kept on a leash in and around the housing cooperative. The owners of the animals must remove excrement immediately after it is left on the property by the animal.
3. The owner of the animal is responsible and liable for any economic compensation for damage that the animal may cause to people or property such as scraped doors and door frames, damage to flowers, plants, garden areas etc.
4. If any written complaint is received informing us that an animal is bothering a neighbour with smell, noise etc or in any other way becomes a problem (such as affecting allergies or arousing fear or anxiety) the board is

within its power to have the animal removed from the cooperative if no other arrangements are made to solve the problem. In case of doubt or disagreement the board is willing to negotiate with the parties to find out whether the complaint is justified or not.

5. The board is willing to issue an exemption from these rules for guide dogs and service dogs based on a written application. The need for a guide dog must be documented by the Norwegian Association for the Blind; for service dogs the documentation must come from one's employer.

No food can be made available to birds or animals from balconies, windows or other areas on or near the buildings.

9.

The entrance door and any windows in common rooms and common areas must be kept shut.

The residents must stay quiet between the hours of 23:00 and 07:00 so as not to disturb the neighbours.

Hammering and drilling are only permitted between the hours of 08:00 and 20:00 on working days and from 10:00 to 18:00 on Saturdays; such noise is not allowed on Sundays and on national holidays.

One must try to show respect for one's neighbours on all days and at all hours, regardless of what is stated in the rules for noise. The volume of radios and TVs etc must be kept low when windows and doors are open.

Music and singing practice are permitted upon consent from the board.

10.

The Askelia Housing Cooperative has approximately 60 marked parking spots for cars along the side-cuts and near the individual buildings. These spots can be rented by cooperative's unit holders who own passenger cars, at the resident section, who do not have a parking spot in the Askelia garage.

Parking spots are awarded based on residence application date.

The application can be sent or delivered in writing to the Askelia Housing Cooperative c/o the caretaker (Askelia Borettslag, v/vaktmester, Sletteløkka 33 B) or by e-mail: vaktmester.askelia@getmail.no.

We also refer you to the rules for parking and use of the parking spots that are available from the cooperative's website.

11.

The residents are responsible for paying the cooperative for any damage due to personal negligence or the negligence of other household members or guests.

Please remember to shut off the water taps and faucets after these are used. The gaskets on dripping faucets must be changed as soon as possible. You are not allowed to connect hot water pipes directly to any devices in your dwelling.

Garbage and inappropriate objects must not be discarded in the toilets.

If a window is broken in an apartment or storage room, the resident is required to replace the glass at own expense. If you are paying cooperative insurance such expenditures may be covered by the cooperative's insurance policy.

If a resident discovers anything that is damaged, broken or missing and the resident does not feel obligated to pay for the repair himself, he or she is required to contact the caretaker to discuss the issue and organize a repair.

12.

The special rules for use of machines and devices in the common rooms (such as the laundry room) form a part of the general house rules of the cooperative.

13.

Each building shall have an elected representative who is elected for one year at a time. That person will act as the intermediary with the board for their building; arrangements for stair washing schedules, cleaning around and outside the buildings and the rules for using the laundry rooms etc. may vary somewhat from building to building. Please contact your elected representative about this for more information.

14.

Disputes as to how these rules are to be understood will be resolved by the board. Decisions of this kind may be brought before the general assembly. Any complainant about violations to the house rules will be sent to the board.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ASKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946462829
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. oktober kl. 09:00 til 1. november kl. 09:00.
Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

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.

Forslag til vedtak:
Guni Haukland fra Obos er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 32
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kari Nylænder er valgt som protokollvitne
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 31
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 19
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: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Vår nåværende revisor PwC har lagt ned sin nåværende avdeling for revidering av små selskap og har opprettet et nytt selskap PwC Assurance. Iht. borettslagslovens § 9-3 velger generalforsamlingen ny revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Siden revisor har byttet navn og organisasjonsnummer må vi velge ny revisor. Styret har i den sammenheng innhentet priser fra Obos sine revisjonspartnere som de har et godt samarbeid med og foreslår Ernst & Young som borettslagets nye revisjonspartner

Forslag til vedtak:
Ernst & Young velges som borettslagets revisor
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Oslo, 1. november 2025
Guni Haukland/s/
Møteleder
Kari Nylænder/s/
Protokollvitne

Verifikasjon

Document ID 09222211555761473005

Dokument

1205 Protokoll ekstraordinært årsmøte
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-11-04 12:25:05 CET (+0100) av Guni Haukland (GH1)
Ferdigstilt 2025-11-04 12:29:27 CET (+0100)

Initiativtaker

Guni Haukland (GH1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
guni.haukland@obos.no
+4797090416

Underskriverne

Guni Haukland (GH2)
guni.haukland@obos.no
+4797090416



Navnet norsk.BankID oppga var "Guni Haukland"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-07-21 13:50:50 CET (+0200)
Signert 2025-11-04 12:26:26 CET (+0100)

Kari Nylænder (KN)
+4790539128



Navnet norsk.BankID oppga var "Kari Nylænder"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-04 16:51:26 CET (+0100)
Signert 2025-11-04 12:29:27 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>



Protokoll til årsmøte 2025 for ASKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946462829
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, i styreverrommet Sletteløkka 41.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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.

Forslag til vedtak:
Pia Odahl er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Guni Haukland foreslått. Som protokollvitne ble Kari Nylænder foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

For å få kontinuitet i styret velges styrets leder for 2 år , og et medlem for 2 år. Resterende velges for 1 år slik at alle ikke er på valg samtidig.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Pia Odahl

Ved skriftlig avstemming viste opptellingen:
Pia Odahl 30 stemmer
Umar Manzoor 9 stemmer

Følgende stilte til valg:
Umar Manzoor
Pia Odahl

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Abdessamad Elhammichi

Ved skriftlig avstemming viste opptellingen:
Abdessamad Elhammichi 19 stemmer
Waseem Kashif 2 stemmer
Mona Lillelien 4 stemmer
Umar Manzoor 8 stemmer
Mercy Orleans-Fiaka 6 stemmer

Følgende stilte til valg:
Abdessamad Elhammichi
Waseem Kashif



Mona Lillielen
Umar Manzoor
Mercy Orleans--Fiaka

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Lillielen
Mercy Orleans-Fiaka

Ved skriftlig avstemming viste opptellingen:

Waseem Kashif 3 stemmer
Mona Lillielen 16 stemmer
Umar Manzooe 5 stemmer
Mercy Orleans-Fiaka 15 stemmer

Følgende stilte til valg:
Abdessamad Elhammichi
Waseem Kashif
Mona Lillielen
Umar Manzooe
Mercy Orleans-Fiaka

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Patrick Hansen Brockstedt
Kristian Johnsgaard

Det fremkom ikke forslag på andre kandidater og ingen forlangte skriftlig avstemming. Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Patrick Hansen Brockstedt
Kristian Johnsgaard

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Engevik
Grethe Opkvitne

Det fremkom ikke forslag på andre kandidater og ingen forlangte skriftlig avstemming. Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Aleksander Engevik
Grethe Opkvitne

8. Tillegg til parkeringsbestemmelser

Bestemmelser av parkeringsplasser

Som leietager av parkeringsplass har man kun bruksrett. Borettslaget driver parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt med fremleie under noen omstendigheter.

Ved registrering av ny bil skal det sendes skriftlig e post til vaktmester med plassnummer, registreringsnummer og fullt navn på leietager.

Man mottar en skriftlig bekreftelse når bilen er registrert. Borettslaget tar ikke ansvar for biler som står parkert på parkeringsplasser uten skriftlig bekreftelse på registrering.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til noen punkter i parkeringsbestemmelsene for å klargjøre regler ved leie av parkeringsplass.

Forslag til vedtak:

Legge til punktene beskrevet i beskrivelse i parkeringsbestemmelsene.



Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 3 stemmer

Oslo, 21. mai 2025

Pia Odahl
Møteleder

Kari Nylænder
Protokollvitne

Etter valgene består styret av:

Leder:	Pia Odahl	Sjetteløkka 45 B	2025-2027
Styremedlem:	Abdessamad Elhammichi	Sjetteløkka 28	2025-2027
	Mona Lillielen	Sjetteløkka 32	2025-2026
	Mercy Orleans-Fiaka	Sjetteløkka 29 B	2025-2026
Varamedlem:	Patrick Hansen Brockstedt	Sjetteløkka 29 A	2025-2026
	Kristian Johnsgaard	Sjetteløkka 27 B	2025-2026
Valgkomite:	Aleksander Engevik	Sjetteløkka 36	2025-2026
	Grethe Opkvitne	Sjetteløkka 29 B	2025-2026





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr: 1205
ASKELIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ASKELIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. oktober kl. 09:00 og lukker 1. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1205>

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ASKELIA 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.

Forslag til vedtak

Guni Haukland fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari Nylænder er valgt som protokollvitne

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår nåværende revisor PwC har lagt ned sin nåværende avdeling for revidering av små selskap og har opprettet et nytt selskap PwC Assurance. Int. borettslagslovens § 9-3 velger generalforsamlingen ny revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Siden revisor har byttet navn og organisasjonsnummer må vi velge ny revisor. Styret har i den sammenheng innhentet priser fra Obos sine revisjonspartnere som de har et godt samarbeid med og foreslår Ernst & Young som borettslagets nye revisjonspartner

Forslag til vedtak

Ernst & Young velges som borettslagets revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.11.25
Selskapsnummer: 1205 Selskapsnavn: ASKELIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____
Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Guni Haukland fra Obos er valgt. ☐ For ☐ Mot	
Sak 2 Valg av protokollvitne Kari Nylænder er valgt som protokollvitne ☐ For ☐ Mot	
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot	



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oei@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Velkommen til årsmøte i ASKELIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, i styrerommet Sletteløkka 41.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Tillegg til parkeringsbestemmelser

Med vennlig hilsen,
Styret i ASKELIA BORETTSLAG



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1205
ASKELIA 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.

Forslag til vedtak
Pia Odahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Guri Haukland foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 1205 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

For å få kontinuitet i styret velges styrets leder for 2 år, og et medlem for 2 år. Resterende velges for 1 år slik at alle ikke er på valg samtidig..

Roller og kandidater

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

- Pia Odahl
- Umar Manzoor

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

- Abdessamad Elhammichi
- Mercy Orleans--Fiaka
- Mona Lillelien
- Umar Manzoor
- Waseem Kashif

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

- Abdessamad Elhammichi
- Mercy Orleans-Fiaka
- Mona Lillelien
- Umar Manzoore
- Waseem Kashif

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

- Kristian Johnsgaard
- Patrick Hansen Brockstedt

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

- Aleksander Engevik
- Grethe Opkvitne

Engasjert, positiv og pålitelig beboer. Aktiv i nærmiljøet.

Tillegg til parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bestemmelser av parkeringsplasser

Som leietager av parkeringsplass har man kun bruksrett. Borettslaget drifter parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt med fremleie under noen omstendigheter.

Ved registrering av ny bil skal det sendes skriftlig e post til vaktmester med plassnummer, registreringsnummer og fullt navn på leietager.

Man mottar en skriftlig bekreftelse når bilen er registrert. Borettslaget tar ikke ansvar for biler som står parkert på parkeringsplasser uten skriftlig bekreftelse på registrering.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til noen punkter i parkeringsbestemmelsene for å klargjøre regler ved leie av parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Legge til punktene beskrevet i beskrivelse i parkeringsbestemmelsene.

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024/2025

Blant viktige saker styret jobbet med i løpet av styreåret 2024–2025 er følgende:

Energikartlegging:

Som kjent har borettslaget stort behov for bytting av vinduer og etterisolering av fasadene for å spare energi. For å danne et grunnlag for hvor det er behov for energibesparende tiltak, samt prisoverslag for gjennomføring, har vi utført energikartlegging. For å kunne få tilskudd til kartleggingen, handlet styret i god tid, borettslaget fikk tilskudd både fra Enova og Oslo kommune på kr 465.000. Borettslaget betalte da kr135000.

Rapporten fra energikartlegging viser at bytting av vinduer og etterisolering er de tiltakene som er mest energibesparende. Dette er noe som vurderes av styret

Enova sin støtte på inntil 30% har en søknadsfrist i november.

Bytte av operatør av landanlegget:

Mer AS, som var operatør av vårt ladeanlegg, sa opp avtalen med borettslaget, gjeldende fra 1.desember.Styret satte i gang innhenting av tilbud fra forskjellige operatører, og valget falt på PlugPay AS.

PlugPay tok over driften av ladeanlegget fra 1.januar 2025.Det har vært mye oppstartsproblemer, men nå skal alt fungere.

De er viktig at de som har ladebokser som ikke fungerer nå, kontakter Mer for reklamasjon.

Uforutsett vannlekkasje på vannledning:

Det ble avdekket en stor vannlekkasje på kommunens ledning ved sletteløkka 25.Under utbedring av lekkasjen ble det oppdaget vannlekkasje hos oss også, hvor vi fikk pålegg om utbedring.

Denne ble utbedret, men var også en uforutsett kostnad for borettslaget.

Drenering rundt blokk nr 25:

Styret tok en helhetsvurdering med fokus på langsiktighet.Som følge av vannlekkasje og etablering av ny møteplass ved Sletteløkka 25 valgte vi å drenere rundt denne blokken. Dette gikk ikke som planlagt, da graveren ble langtidssykemeldt.

Nye ble hentet inn for å fullføre prosjektet, og det tok dessverre mye lengre tid enn planlagt.

Konsekvensene er at plen og bed blir etablert snarest. Det samme med merking av parkeringsplasser og MC-parkering.

Asfaltering:

Vi har asfaltert ved Sletteløkka 25, bakken opp fra 25 og bakken ned mot 29.Vi fikk et godt tilbud, og fortsetter asfaltering foran garasjene og parkeringsplassene oppe ved utfartsveien. Dette skjer over påsken.

Fortsettelse av møteplasser:

Styreleder har hatt møter hver onsdag gjennom vinteren med bydelen og sparebankstiftelsen.

Dette for å sikre fremdrift og kvalitet på møteplassene.Området ved blokk nr 25 skal være ferdig til sommeren, til stor glede for alle beboere.



Til generalforsamlingen i Askelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Askelia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over ending av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Bert Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	Note	2024	2023
5 413 074 6 152 890			
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 961 650	236 136
Tilbakeføring av avskrivning	16	911	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-30 938	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-882 066	-975 952
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 049 557	-739 816
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.			
7 462 632 5 413 074			

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 114 916	10 982 486
Kortsiktig gjeld	-652 284	-5 569 412
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 462 632	5 413 074

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 12 437 050	12 853 072	12 530 164	12 517 000
Vaskeri	10 15 138	14 887	15 000	15 000
Ladeinntekter EL-bil	47 279	24 143	30 000	0
Andre inntekter	3 3 077 381	248 999	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	15 576 849	13 141 101	12 580 164	12 537 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -368 166	-784 476	-740 007	-569 000
Styreonorar	5 -250 000	-300 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	16 -911	0	0	0
Revisjonshonorar	6 -17 388	-12 625	-11 000	-11 000
Forretningsføreronorar	-307 350	-291 880	-310 000	-326 000
Konsulentonorar	7 -623 551	-42 768	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8 -2 107 908	-2 177 001	-2 130 000	-1 136 000
Forsikringer	-339 538	-294 585	-324 044	-389 000
Festeavgift	-400 904	-400 904	-400 904	-401 000
Kommunale avgifter	9 -1 802 209	-1 547 474	-1 791 450	-2 023 712
Kostnader sameie	0	-5 000	-5 000	0
Energi/fyring	11 -2 639 955	-2 792 099	-2 200 000	-2 700 000
TV-anlegg/bredbånd	-460 465	-1 016 971	-1 057 650	-500 000
Andre driftskostnader	12 -1 029 941	-1 318 283	-1 174 550	-1 214 550
SUM DRIFTSKOSTNADER	-10 348 285	-10 984 065	-10 364 605	-9 540 262

DRIFTSRESULTAT	5 228 563	2 157 037	2 215 559	2 996 738
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	13 282 679	254 879	13 000	5 000
Finanskostnader	14 -2 549 592	-2 175 779	-2 721 500	-2 505 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-2 266 913	-1 920 900	-2 708 500	-2 500 000

ÅRSRESULTAT	2 961 650	236 136	-492 941	496 738
--------------------	------------------	----------------	-----------------	----------------

Overføringer:

Reduksjon udekket tap	2 961 650	236 136		
-----------------------	-----------	---------	--	--

BALANSE
Note

EIENDELER	2024	2023
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	15 15 972 586	15 972 586
Andre varige driftsmidler	16 30 029	2
SUM ANLEGGSMIDLER	16 002 614	15 972 588

OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer	78 068	35 712
Forskuddsbetalte kostnader	85 681	344 937
Andre kortsiktige fordringer	0	28 125
Driftskonto OBOS-banken	173 740	1 046 475
Skattepreksskonto OBOS-banken	11 517	41 719
Sparekonto OBOS-banken	7 765 910	9 485 518
SUM OMLØPSMIDLER	8 114 916	10 982 486

SUM EIENDELER	24 117 530	26 955 074
----------------------	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 178 * 100	17 800	17 800
Udekket tap	17 -24 097 063	-27 088 713
SUM EGENKAPITAL	-24 079 263	-27 040 913

GJELD

LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	18 44 818 109	45 700 175
Borettsinnskudd	19 1 728 000	1 728 000
Annen langsiktig gjeld	20 998 400	998 400
SUM LANGSIKTIG GJELD	47 544 509	48 426 575

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	212 733	221 009
Leverandørgjeld	376 745	4 923 298
Skyldige offentlige avgifter	21 23 129	72 089
Påløpte renter	13 813	220 303
Påløpte avdrag	0	75 595
Annen kortsiktig gjeld	22 25 863	57 117
SUM KORTSIKTIG GJELD	652 284	5 569 412

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	23 24 117 530	26 955 074
Garantiansvar	57 726 400	57 726 400

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntekstføres 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 189 402
Parkering	185 080
Garasje	59 568
Fryseboks i kjeller	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 437 050

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilbakeløst avsetning faktura	2 581 893
Salg av garasje nr. 31	24 500
Opprydding kundeskontro	75
Nøkler	5 913
Tilskudd	465 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 077 381

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-250 398
Overtid	-3 162
Pålopte feriepengar	-25 863
Arbeidsgiveravgift	-76 577
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-9 666
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-368 166

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.	

NOTE: 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 388.	

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 640
OBOS Prosjekt AS	-11 911
Energikartlegging, SDK Consult AS	-600 000
SUM KONSULENTHONORAR	-623 551

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
OBOS Prosjekt	-4 700
Rørprosjekt AS	-911 621
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-916 321
Drift/vedlikehold bygninger	-16 157
Drift/vedlikehold VVS	-24 587
Drift/vedlikehold elektro	-16 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-829 438
Drift/vedlikehold brannskring	-186 210
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 897
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 500
Egenandel forsikring	-23 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 107 908

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

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-1 146 265
Renovasjonsavgift	-655 945
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 802 209

NOTE: 10	
VASKERI	

INNTEKTER VASKERI	
Inntekter	15 138
SUM INNTEKTER VASKERI	15 138

SUM VASKERI	15 138
--------------------	---------------

NOTE: 11	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-230 119
Fjernvarme	-2 409 836
SUM ENERGI / FYRING	-2 639 955

NOTE: 12	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-40 325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 391
Annet driftsmateriale	-7 909
Vaktmester tjenester	-4 175
Vakthold	-320 119
Renhold ved firmaer	-336 780
Snørydding	-207 673
Andre fremmede tjenester	-42 462
Kontor- og datarekvisita	-5 995
Trykksaker	-1 377
Andre kontorkostnader	-1 146
Telefon/bredband	-507
Telefon u/mva	-7 130
Porto	-1 800
Drivstoff	-6 012
Vedlikehold biler/maskiner	-22 698
Kontingenter	-7 550
Bank- og kortgebyr	-5 542
Velferdskostnader	-1 350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 029 941

NOTE: 13	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 194
Renter av sparekonto i OBOS-banken	271 860
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 625

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-2 549 439
Renter på leverandørgjeld	-153
SUM FINANSKOSTNADER	-2 549 592

NOTE: 15

BYGNINGER

Tilgang 1957	7 699 726
Kostpris/bokført verdi 1957	8 272 860
SUM BYGNINGER	15 972 586

Gnr. 89/bnr. 1

Tomten er festet av Opplysningsvesents fond i 99 år fra 1957.

Avtalen reguleres hvert 20 år. Neste regulering er i 2036.

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Aggregat	
Tilgang 2006	17 625
Avskrevet tidligere	-17 624

1

Fyringsanlegg	
Kostpris	1

Snøfreser deluxe 28dle ariens	
Tilgang 2024	30 938
Avskrevet i år	-911

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	30 027
	30 029

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-911
-------------------------	------

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oei@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Nabolagsprofil

Sletteløkka 33B - Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

 Rødtvet T	3 min 
Totalt 9 ulike linjer	0.3 km
 Rødtvet	7 min 
Linje 4, 5	0.6 km
 Sinsenkrysset	4 min 
Linje 12, 17	4.2 km
 Nyland stasjon	7 min 
Linje L1	4 km
 Oslo S	13 min 
Totalt 24 ulike linjer	7.9 km

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.)	12 min 
446 elever, 30 klasser	1 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	16 min 
623 elever, 34 klasser	1.4 km
Nordtvet skole (1-7 kl.)	17 min 
417 elever, 27 klasser	1.4 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	22 min 
538 elever, 26 klasser	1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	22 min 
445 elever, 30 klasser	1.8 km
Bjerke videregående skole	17 min 
464 elever	1.5 km
Kuben videregående skole	8 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

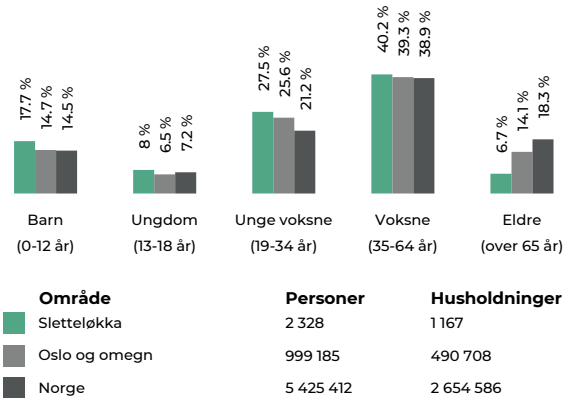
Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rødtvet barnehage (1-5 år)	10 min 
126 barn	0.8 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år)	10 min 
48 barn	0.8 km
Bever'n barnehage (3-5 år)	13 min 
20 barn	1.1 km

Dagligvare

Joker Linderudsletta	6 min 
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Kiwi Rødtvet	10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

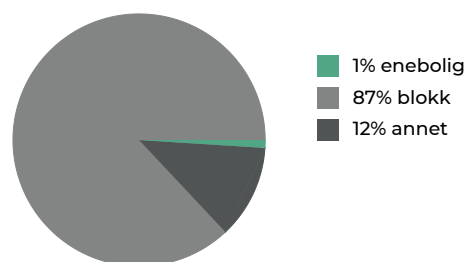
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽	Askelia ballbane Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽	Sletteløkka kunstgressbane Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊	Fitness24Seven Veitvet	10 min 🚶
🏊	Fresh Fitness Kalbakken	13 min 🚶

Boligmasse



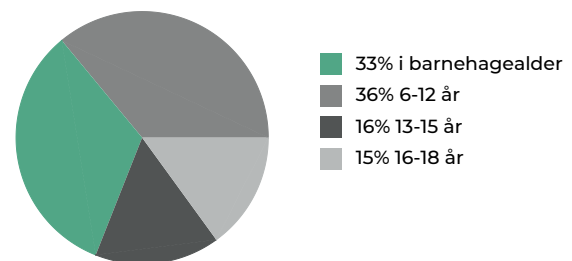
«Nært til skog og mark. Gode kollektivmuligheter. Flere barnehager og skoler i nærmiljøet. Mennesker fra ulike kulturer.»

Sitat fra en lokalkjent

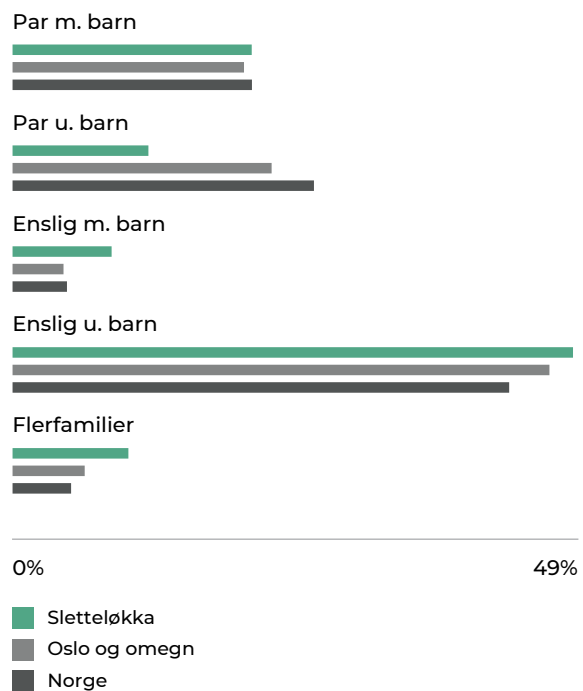
Varer/Tjenester

📍	Veitvet Senteret	10 min 🚶
📍	Vitusapotek Veitvet	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

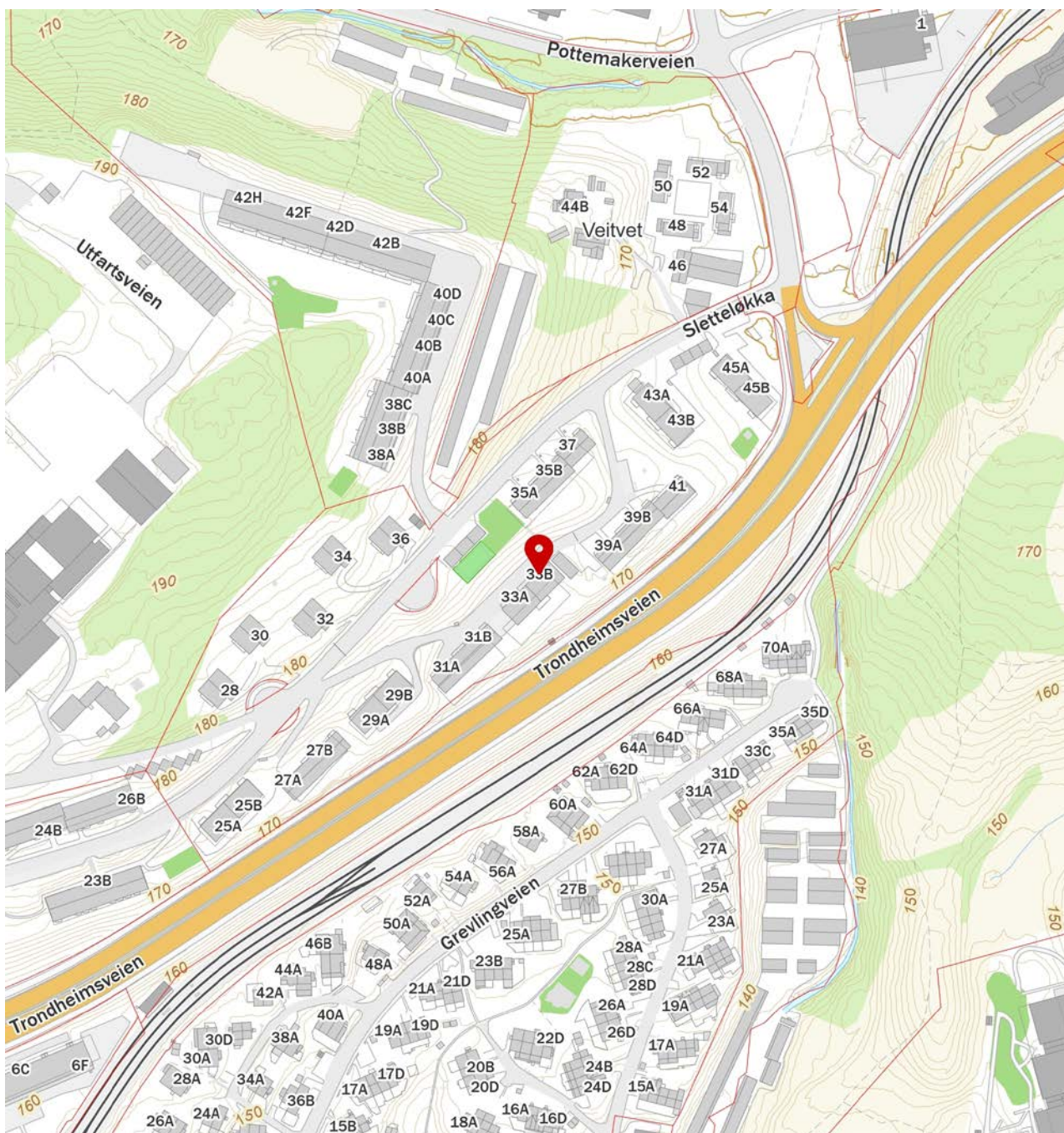


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



98

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

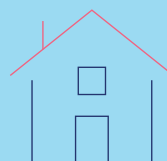
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0081/25

Adresse: Sletteløkka 33B, 0597 OSLO, gnr. 89, bnr. 1,
andelsnr. 73 i Askelia Borettslag med orgnr.
946462829 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/