

aktiv.



Sletteløkka 39A, 0597 OSLO

**Lys og stor 3-roms - Bad 2018 -
Fyring og v.vann inkl.- Balkong på
8 kvm - Barnevennlig område**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 251 456,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 002 846,-
Felleskostn.: Kr 5 826,-
Årlig festeavgift: Kr 400 900,-
Selger: Mailén Ophus

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 70/77 kvm
Tomtstr.: 33183 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 1
Andelsnr.: 77
Oppdragsnr.: 1104260033

Lys og stor 3-roms - Bad 2018 - Fyring og v.vann inkl.- Balkong på 8 kvm - Barnevennlig område

Velkommen til Sletteløkka 39A - en lys, romslig og sjarmerende 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten byr på en stor og luftig stue med separat kjøkken, samt to soverom. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2018. Videre har boligen en solrik balkong på ca 8 kvm med god plass til sittegruppe, grill mm. Leiligheten har gode lysforhold og fint utsyn. Familievennlig og godt utnyttet planløsning.

Kort fortalt:

Balkong på ca. 8,5 kvm
Gjennomgående planløsning
2 soverom av god størrelse
Badet oppgradert i 2018 (i regi av borettslaget)
2 boder
Mulighet for leie av parkeringsplass
Kort vei til kollektivtransport og skole/barnehager
Ingen forkjøpsrett
Lave omkostninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	72
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm 2 boder (merket 77)

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

33183 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med sittegrupper, lekeplass og grønne areal.

Årlig festeavgift

Kr 400 900

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.

Regulering av festeavgift

Hvert 20 år og sist justert 01.01.2017.

Festekontrakt datert

09.11.1960.

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

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført rundt 1960, og konstruksjonsmessig er den i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget har etasjeskillere i betong. Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass, en malt balkongdør i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør i stål. Boligen har en balkong i stål med teppe på gulvet og rekkverk i stål og plater, med adkomst fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Gjelder døren mellom stuen og gangen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordnningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Kommentar fra selger: Har ingen kjennskap til verken feil eller skader knyttet til eiendommen.

Standard

Familievennlig og praktisk planløsning med god utnyttelse av arealet.

Stor og luftig stue med plass til både sofa og spisebord. Her får du god møbleringsfrihet og herlige lysforhold. Utgang til nordvestvendt balkong.

Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2018. Kjøkkenet har en separat plassering og en innredning som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har to gode soverom samt rikelig med lagringsplass i to boder i kjelleren.

Bygningen er del av et veldrevet borettslag som over tid har gjennomført omfattende vedlikehold og oppgraderinger, inkludert rehabilitering av bad og rør, etterisolering og oppgradering av fellesarealer. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles sentralvarmeanlegg, og ventilasjonen er naturlig.

Boligen ligger i et etablert og fredelig område med marka som nærmeste nabo. Her har du kort vei til Lillomarka med turstier, lysløyper og badevann, samtidig som servicetilbud, kollektivtransport, skoler og barnehager er lett tilgjengelig. Området er kjent for sitt rolige bomiljø og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Enten du er urban byelsker eller naturentusiast, vil du sette pris på den korte avstanden til både bylivet og den vakre naturen i marka.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6650014

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren oppvarming. Oppvarmingen skjer via radiatorer som mottar varmtvann fra fellesområder, med totalt fem radiatorer registrert i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da selger ikke har bebodd eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

251 456 (Andel av fellesgjeld)

4 001 456 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 002 846 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 011 746 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 014 546 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det ble 16.12.2015 vedtatt eiendomsskatt for Oslo kommune. Andeler i borettslag og boligaksjeselskaper er formelt eid av borettslaget. Eventuell eiendomsskatt skrives derfor ut til borettslag og boligaksjeselskap som så fordeler dette blant sine andelshavere etter den fordelingsnøkkelen borettslaget velger. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november, for de andelene som er ilagt eiendomsskatt. Andelen er i dag ikke gjenstand for eiendomsskatt.

Oslo bystyre har for 2024 vedtatt et bunnfradrag for boliger på 4.7 millioner kroner med eiendomsskattesats på 2.8 promille. Hvis eiendomsskattegrunnlaget er mindre enn 4.7 millioner kroner, får du ikke eiendomsskatt på boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ved et senere tidspunkt vil kunne påløpe eiendomsskatt på andelen ved eventuell endring av beregningsgrunnlag og/eller endring i dagens skattesats.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 826

Andel Fellesgjeld

Kr 251 456

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.03.2026

Andel fellesformue

Kr 47 355

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Askelia Borettslag

Organisasjonsnummer

946462829

Andelsnummer

77

Om borettslaget

Velkommen til Askelia borettslag:

Borettslaget består av 178 andelsleiligheter.

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

Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill.

Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabol, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Borettslaget har eget fellesvaskeri.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Borettslagets økonomi

Regnskapet for 2024 viser følgende tall:

Driftsinntekt: 15 576 849 kr

Driftskostnader: 10 348 285 kr

Årsresultat: 2 961 650 kr

Disponible midler: 7 462 632 kr

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant Aggregat Fyringsanlegg 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.

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

Energikartlegging: Som kjent har borettslaget stort behov for byting av vinduer og eterisolering 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 kr 135 000. Rapporten fra energikartlegging viser at byting av vinduer og eterisolering 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 drenerer 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.

Ekstraordinært årsmøte 2025:

På det ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å bytte revisor som følge av endringer hos PwC. Styret hadde innhentet tilbud og anbefalte Ernst & Young. Årsmøtet vedtok at Ernst & Young blir borettslagets nye revisor.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 98207693413, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18-03-2026: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 269

Saldo per 18-03-2026: kr 43690207.00

Andel av saldo: kr 251456.59

(siste termin 30-08-2048)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Regnskap/budsjett

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

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

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 77 i Askelia Borettslag med orgnr. 946462829

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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 INNLØSNINGSRETT

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

Gjelder 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/jernbanegrund

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

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 påtegnning
PANT FRAFALT I 1818,8 M2

Diverse påtegnning
PANT FRAFALT I 437,4 M2

18.11.1960 - Dokumentnr: 14514 - 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

25.03.1943 - Dokumentnr: 2556 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:3, 4, 5, 6, 11 og 12.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 01.07.1966.
Det foreligger ferdigattest for fasadekledning datert 07.12.1983.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom datert 22.10.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 23.03.66. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.1965.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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 Kakkelovnskroken 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, Grouddalsatsningen, 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:

Rådyrveien 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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

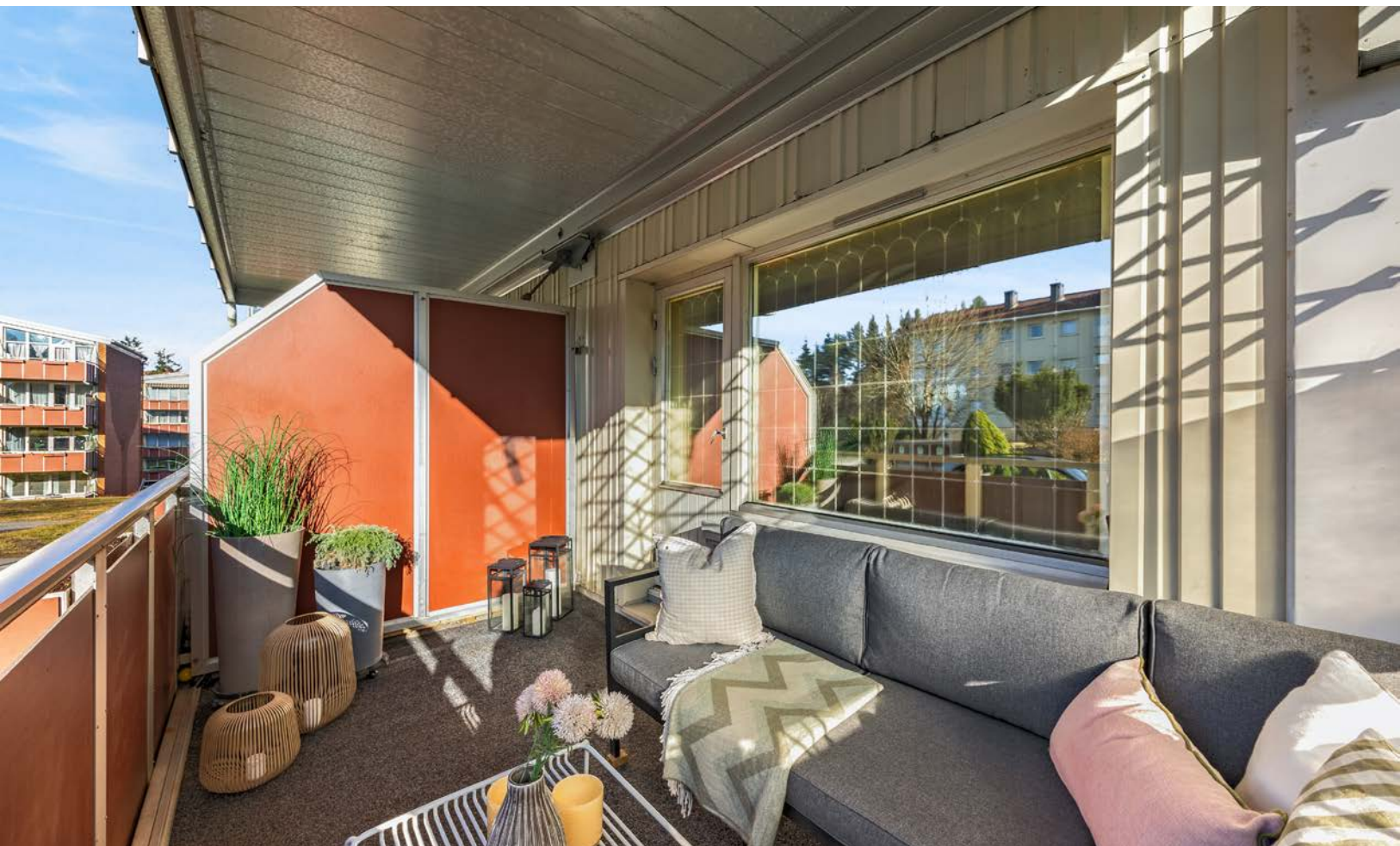
31.03.2026







































Gjerdingen dam 40

Kikut 26

Bjørnholt 20

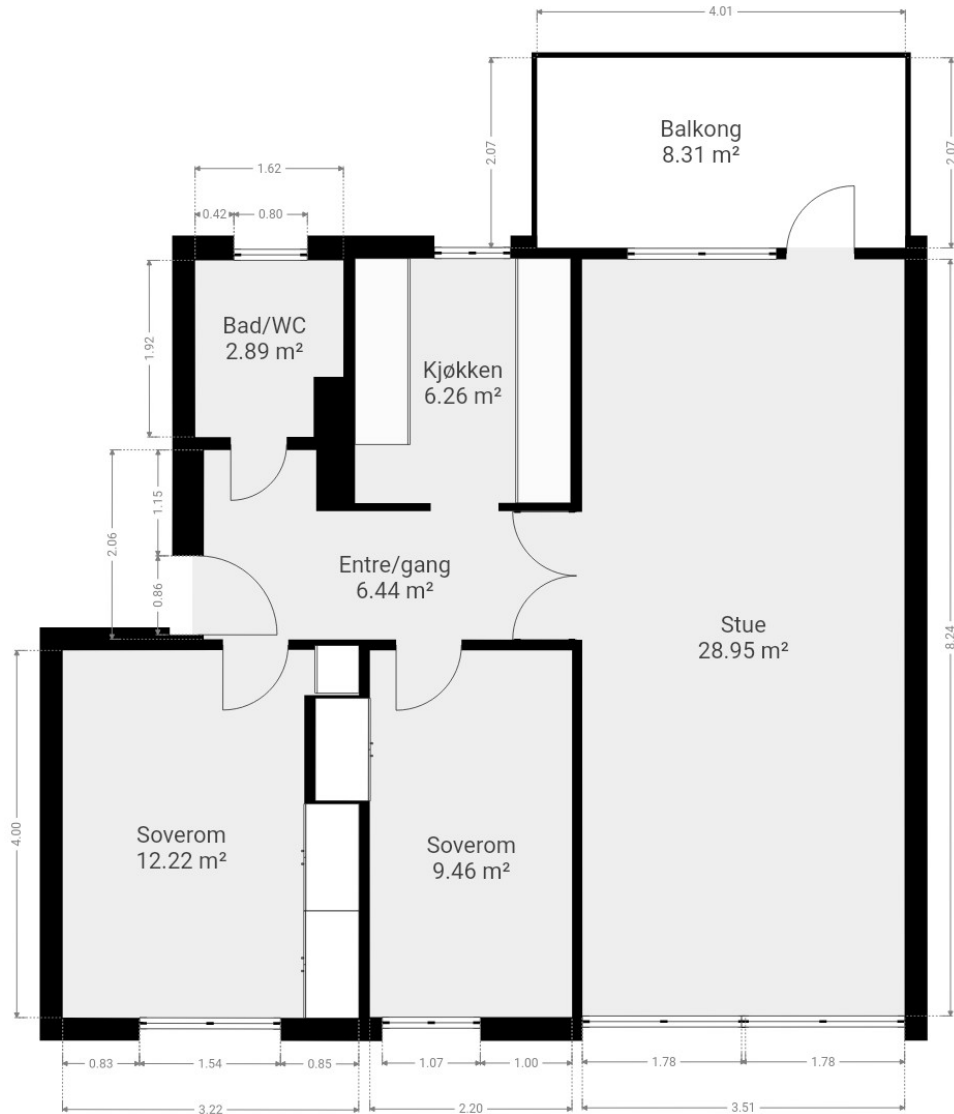
Sinober 111

Solemskogen 72

Lilloseter 71

Linderudkollen 4,8

Plantegning



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sletteløkka 39A, 0597 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 1

 Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 20000-1852

Eiendomsverdi ref nr: FS7755

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Basert på visuell befarig, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1960 og er med det ca 66 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. I stål.

Balkong i stål med teppe på gulvet og rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stuen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på det største soverommet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri.
Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass.
Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2019.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarig og enkle målinger

Fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist er det ca 22 mm. Det er fall fra alle målbare retninger og mot sluket. 1:100 vurderes oppfylt.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skapet.

Avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 5 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter

Beskrivelse av eiendommen

aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

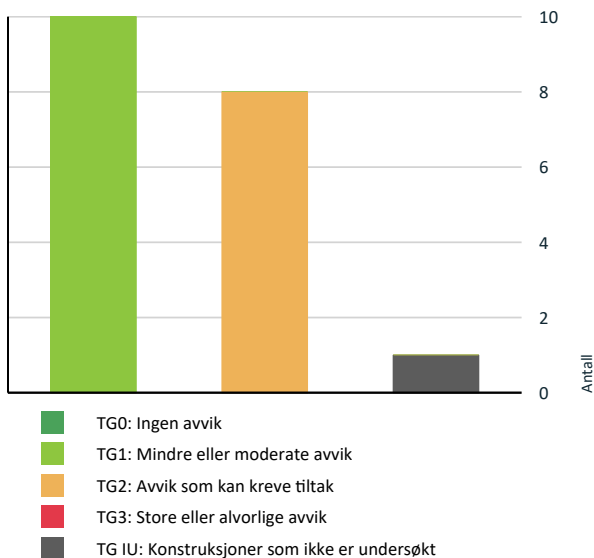
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.


Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand


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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)

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

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

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


 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår Kommentar

1960

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019 Modernisering Baderomsrehabilitering

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Punkt 1;

Gjelder de fleste vinduene som oppleves noe trege når de åpnes/lukkes.

Punkt 2;

Gjelder 2 blyglass mot balkongen.

Punkt 3;

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Srukert glass kan gi redusert isolasjonsevne og øker risikoen for varmetap. Det anbefales å skifte ut den aktuelle glassruten eller hele vinduet.

Punkt 1 og 3;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler. Vedlikehold anbefales på samtlige av leilighetens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1983, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av balkongdøren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av balkongdørene. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

Tilstandsrapport

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. I stål.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål med teppe på gulvet og rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stuen

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene fyller sin funksjon, men oppleves som utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke tekniske skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på det største soverommet. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på totalt 15 punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. 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.

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder døren mellom stuen og gangen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad.

Forholdet har begrenset betydning, men kan gi redusert funksjon ved bruk, da døren ikke lar seg lukke ordentlig.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2019.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist er det ca 22 mm. Det er fall fra alle målbare retninger og mot sluket. 1:100 vurderes oppfylt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i himlingen. Spalte mellom dørbildet og terskelen for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgende umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innneklima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skapet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 5 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler, overspenningsvern og automatsikringer i skapet utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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.

Selger har ikke kjennskap til dette.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Jeg har begrenset kjennskap til det elektriske anlegget og kan ikke bekrefte om alt arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Legger ved samsvarserklæringer på det jeg vet er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

03.03.2019 AL Elektro AS

Rehabilitering av baderom via borettslaget

26.08.2022 Elektriker Gruppen AS Utskiftning av automatsikringer, til nye jordfeilautomater. 6stk.

20.03.2024 Boligelektrikeren

Soverom: Fjerne 4veis stikk med jord, montere lokk over, lagt kabel fra lokk til

ny 4veis stikk og dobbelstikk

Stua: Demontere if stikk og montere 4veis over (med tv benk) byttet fra

dobbelstikk til 4veis stikk ved sofa

Sikringsskap: Bytte hovedsikring og montert overspenningsvern

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja, det foreligger samsvarserklæringer på overnevnte arbeid.

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 det foreligger kontrollrapport fra Elvia som er eldre enn 5 år. Rapporten viser ingen avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Selger har ikke kjennskap til dette.

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

Ukjent Selger har ikke kjennskap til dette.

Tilstandsrapport

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
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 Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1960) og delvis oppgradert fra 2019 til 2024. Det foreligger samsvarserklæring for disse tiltakene, men det foreligger ikke eventuell annen dokumentasjon. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, og det er gjennomført el-tilsyn i 2013 uten påviste avvik. Likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er satt som følge av deler av anleggets alder og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningsssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsssakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Tilstandsrapport

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr

Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)		
1.Etasje	70			70	8
Kjeller		7		7	
SUM	70	7			8
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod (merket 77), bod (merket 77)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 26.08.2022 Elektriker Gruppen AS Utskiftning av automatsikringer, til nye jordfeilautomater. 6stk.

20.03.2024 Boligelektrikeren

Soverom: Fjerne 4veis stikk med jord, montere lokk over, lagt kabel fra lokk til ny 4veis stikk og dobbelstikk

Stua: Demontere if stikk og montere 4veis over (med tv benk) byttet fra dobbelstikk til 4veis stikk ved sofa

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Mailén Ophus	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Sletteløkka 39A

Hjemmelshaver

Askelia Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
077/ASKELIA BORETTSLAG	946462829	077	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Ophus Mailén

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
77	15 800	47 355 31.12.2025	251 456 18.03.2026

Eiendomsopplysninger

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. 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.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026	Dødsbo. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.03.1966		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	01.07.1966	Nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	07.12.1983	Fasadekledning	Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	18.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	22.10.2019	Rehabilitering av bad	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	26.08.2022	Utskiftning av automatsikringer, til nye jordfeilautomater. 6stk.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.03.2019	Rehabilitering av 178stk våtrom	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.03.2024	Fjerne 4veis stikk med jord, montere lokk over, lagt kabel fra lokk til ny 4veis stikk og dobbel stikk stua: Demontere if stikk og montere 4veis over (med tv benk) byttet fra dobbel stikk til 4veis st	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	19.03.2013		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mailén Ophus

Boligen

Sletteløkka 39A

0597 OSLO

0301-89/1/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggs kommentar

Har ingen kjennskap til verken feil eller skader knyttet til eiendommen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Sletteløkka 39A - Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Rødtvet Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 4.2 km
Nyland stasjon Linje L1	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.9 km

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	18 min 1.5 km
Kuben videregående skole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

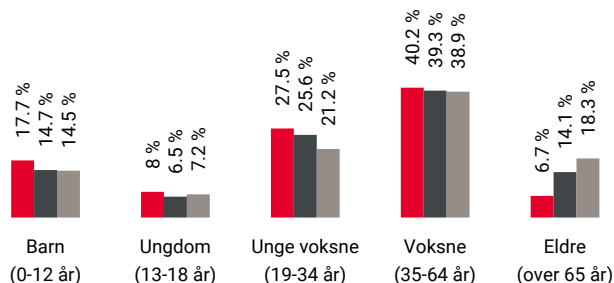
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletteløkka	2 328	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	10 min 0.8 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Linderudsletta PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Kiwi Rødtvet	9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



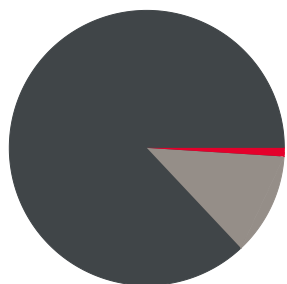
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Askelia ballbane	1 min	🚶
Ballspill		0.1 km
⚽ Sletteløkka kunstgressbane	9 min	🚶
Ballspill		0.8 km
🏃 Fitness24Seven Veitvet	11 min	🚶
🏃 Fresh Fitness Kalbakken	12 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 87% blokk
- 12% annet

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

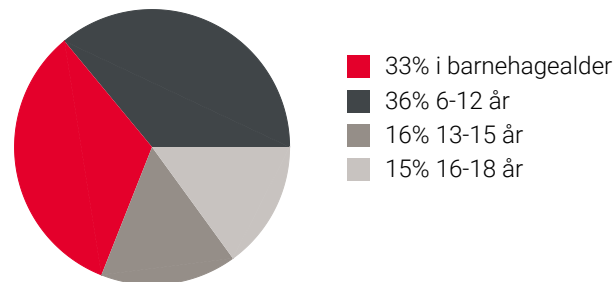
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Veitvet Senteret	11 min	🚶
📦 Vitusapotek Veitvet	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 49%

- Sletteløkka
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260033 . Vår ref.: 1205-1-077

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Askelia Borettslag
Organisasjonsnr: 946462829
Andelseier: Ophus (bo), Grete Synøve
Medeier:
Leilighetsnummer: 077
Adresse: Sletteløkka 39 A, 0597 OSLO
Andelsnummer: 77
Gnr. 89
Bnr. 1
Borettsinnskudd: Kr. 15 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6650014.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har 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. Styrets leder skal ikke kontaktes på mobil kun på denne styremailen askelia@styrerrommet.no Tomten er festet med Kirke- og undervisningsdepartementet som bortfester. Reguleres 01.01.2017 og hvert 20. år. Leiepris satt til 400 900,- pr. april 2017 Lån -utført rehabilitering av rør og bad. Skjema for skiltbestilling og informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207693413
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	43 690 207,00
Innfrielsesdato:	30.08.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 826,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
5 826,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 509,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 890,-
Annen formue:	47 355,-
Gjeld:	275 547,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207693413
Restsaldo:	251 456,59
Kapitalkostnader:	1 572,20
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 251 456,59,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Pia Odahl, e-post:askelia@styrerommet.no

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

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 p 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.

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

3.

Så fremt trappevask besørgeres 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 loftsboder, 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 besørgeres.

5.

Beboerne må verne om plener, beplantinger 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.

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).

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 sjenerer de andre naboene eller viker skjemmende.

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 karmen, 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 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 når 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. Utette 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 trappevask, 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@gmail.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.

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(borett) 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 boplikt 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 leid og som blir ledet 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) Nekte 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 adgangen 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:

- 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
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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 bygningens eksteriør – herunder oppsetting 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, 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.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringsskap 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, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Dører fra leilighetene til trappeoppgangen, regnes som innvendige dører.
- (3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking 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 forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet 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 annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 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 borettslagslovens § 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 pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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 særskilt valg.

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

(5) Forretningsfører 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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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 framtrædende 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.

Årsleien vurderes hvert år. Innskuddet kan indeksreguleres.

Soknad sendes/leveres skriftlig til Askelia borettslag v/vaktmester, Sletteokka 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 gjenlevende 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 unntas 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 tildeles 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 snøbroyting 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.



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.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, I styreverrommet 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 Guni 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 Manzoee
- 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.
-

Sak 8

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1209 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ASKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 462 829, KUNDENR. 1205

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 413 074	6 152 890
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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
SPEKIFIKASJON 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

ASKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 462 829, KUNDENR. 1205

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
Styrehonorar	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
Forretningsførerhonorar		-307 350	-291 880	-310 000	-326 000
Konsulenthonorar	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		



ASKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 946 462 829, KUNDENR. 1205

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
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
Skattetrekkskonto 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	-27 058 713
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		24 117 530	26 955 074
Pantstillelse	23	57 726 400	57 726 400
Garantiansvar			



Oslo, 14. april 2025
Styret i Askelia Borettslag

Pia Odahl

Abdessamad Elhammichi

Mona Lillelien

Waseem Kashif



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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**

Tilbakeført avsetning faktura	2 581 893
Salg av garasje nr. 31	24 500
Opprydding kundereskontro	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
Påløpte feriepenger	-25 863
Arbeidsgiveravgift	-76 577
Obligatorisk tjenstepensjon (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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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 brannsikring	-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****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	15 138
SUM INNETEKTER 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
Vaktmestertjenester	-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/bredbånd	-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**FINANSINNETEKTER**

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

SUM FINANSINTEKTER

282 679



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	
		30 027
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		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.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 413 744
Økning 2018	-12 500 000
Økning 2019	-31 000 000
Nedbetalt tidligere	9 213 569
Nedbetalt i år	882 066
	-44 818 109
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-44 818 109

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 728 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 728 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-998 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-998 400

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 517
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 612
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 129

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-25 863
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 863

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 728 000
Pantelån	44 818 109
TOTALT	46 546 109

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 972 586
TOTALT	15 972 586

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 1205 Selskapsnavn: ASKELIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ASKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946462829

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, I styrerommet 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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ 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 Odahll

Ved skriftlig avstemming viste opptellingen:

Pia Odahll 30 stemmer

Umar Manzoor 9 stemmer

Følgende stilte til valg:

Umar Manzoor

Pia Odahll

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 Lillelien
Umar Manzoor
Mercy Orleans--Fiaka

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Mona Lillelien
Mercy Orleans-Fiaka

Ved skriftlig avstemming viste opptellingen:

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

Følgende stilte til valg:

Abdessamad Elhammichi
Waseem Kashif
Mona Lillelien
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 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.

✓ 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	Sletteløkka 45 B	2025-2027
Styremedlem:	Abdessamad Elhammichi	Sletteløkka 28	2025-2027
	Mona Lillelien	Sletteløkka 32	2025-2026
	Mercy Orleans-Fiaka	Sletteløkka 29 B	2025-2026
Varamedlem:	Patrick Hansen Brockstedt	Sletteløkka 29 A	2025-2026
	Kristian Johnsgaard	Sletteløkka 27 B	2025-2026
Valgkomite:	Aleksander Engevik	Sletteløkka 36	2025-2026
	Grethe Opkvitne	Sletteløkka 29 B	2025-2026





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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Sletteløkka 39A
0597 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård BuvikTelefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre