

Åslandhellinga 5



Velkommen til

Åslandhellinga 5



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Bjørndal

Hyggelig tre roms - utleiemulighet - trappefri adkomst - uteplass - garasje - lave felleutgifter - stort potensial m.m.

Prisantydning	3 400 000,-
Fellesgjeld	54 557,-
Omkostninger	87 700,-
Totalpris	3 542 257,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 689,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	1.
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en tre-roms selveierleilighet på Bjørndal.

- Boligen ligger i 1.etg. og inneholder følgende:
- entré
- bad/WC
- soverom I
- soverom II
- stue
- kjøkken
- innebod
- utgang til markterrasse og hageflekk

- I tillegg disponerere boligen:
- garsje, med p-plass i fellesanlegg
- to uteboder

- Høydepunkter med boligen og området:
- praktisk planløsning
- noe oppgraderingsbehov
- hyggelig nabolag
- kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass m.m.

- Velkommen til Åslandhellinga 5.

Arealer og innhold

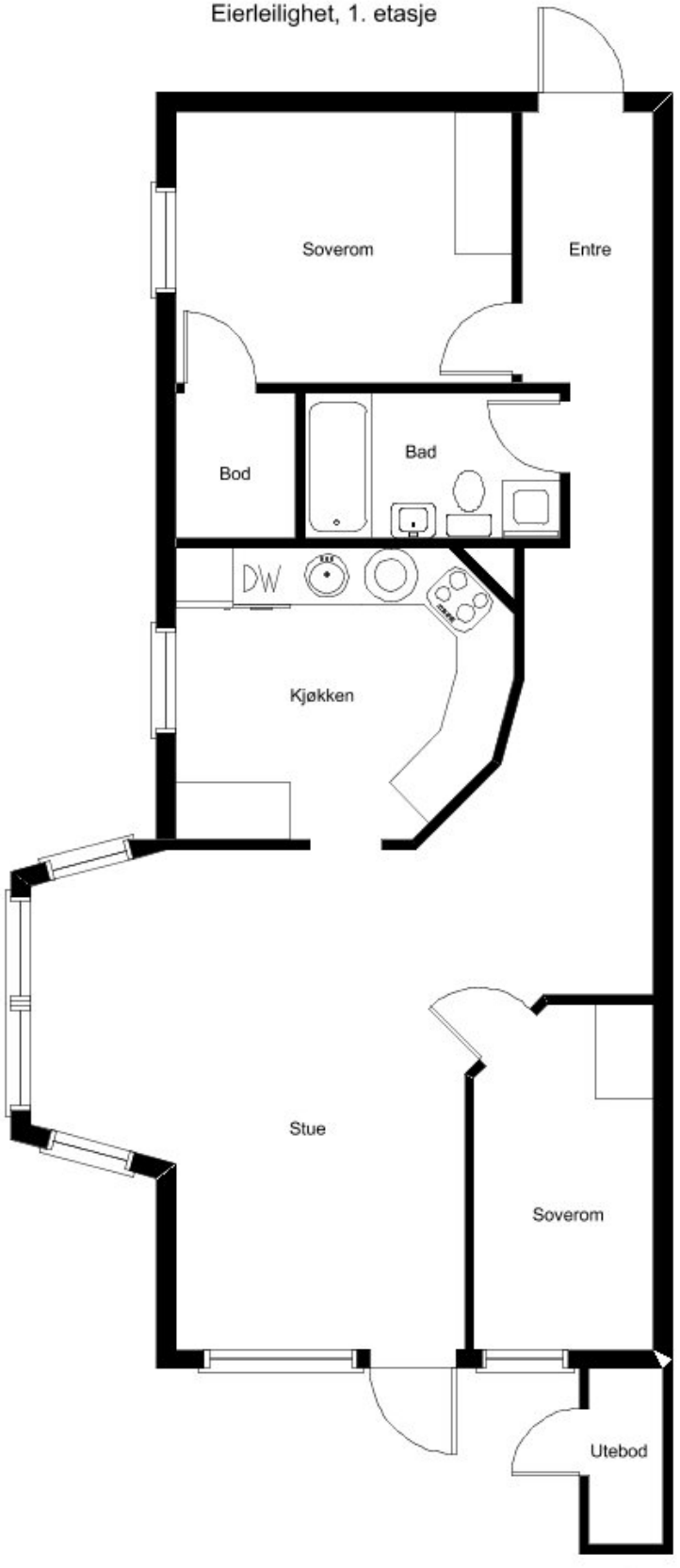
BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	75 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

ÅSLANDHELLINGA 5

Eierleilighet, 1. etasje



Planskisse, ikke målbar

Forklaring av bilde/rommet





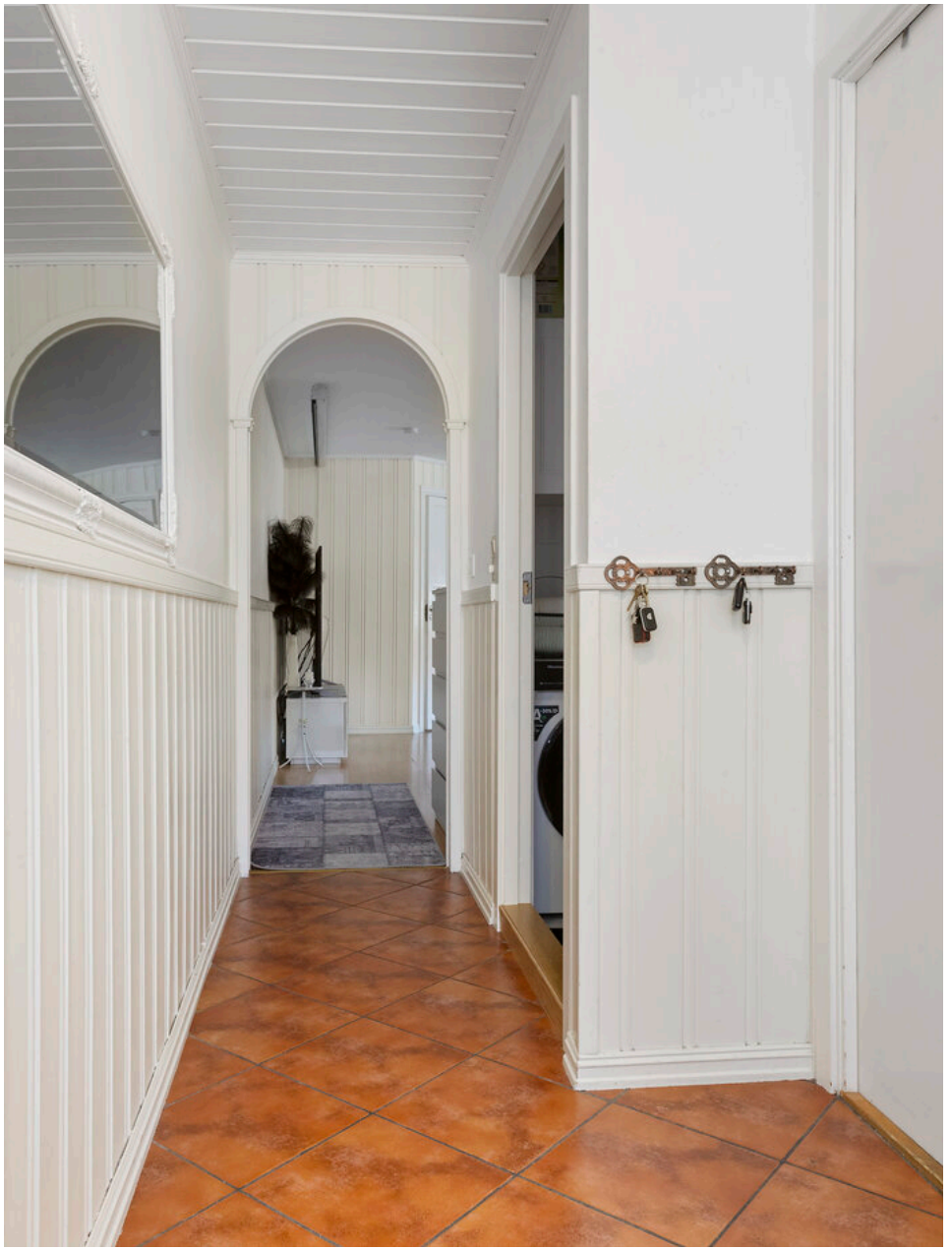







SAMSUNG

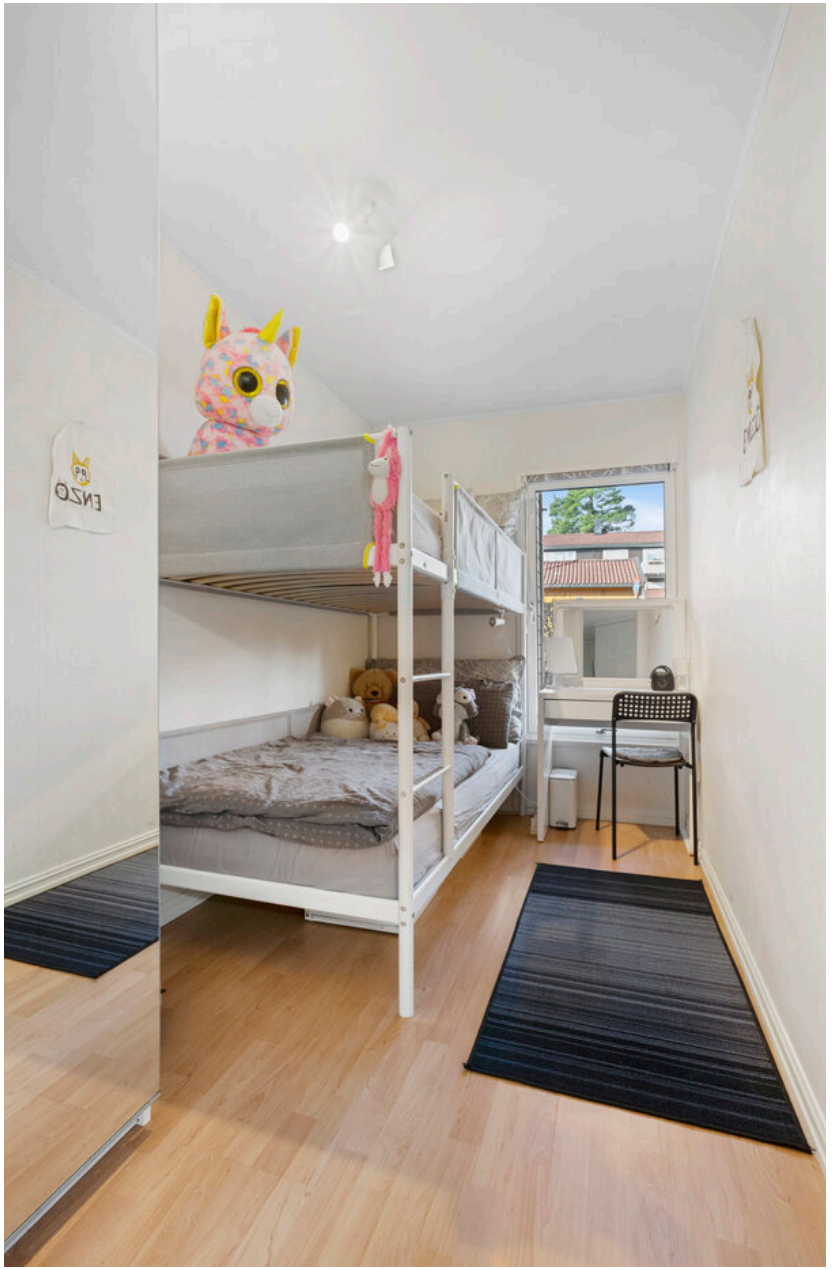











ENZO




23
11









Informasjon

Åslandhellinga 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0108/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Åslandhellinga 5, 1274 OSLO
Gnr 176, bnr 29, snr 79 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ahsan Mushtaq
Semab Ahsan

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
54 557,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 454 557,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
86 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
87 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 542 257,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 554 957,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
1.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 71 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

Innhold

Boligen ligger i 1.etg. og inneholder følgende:
- entré
- bad/WC
- soverom I
- soverom II
- stue
- kjøkken
- innebod
- utgang til markterrasse og hageflekk

Standard

Kjøkken: Innredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Noe skadet og slitt innredning. Keramisktopp og ventilator fra 2023. TG2.

Bad/WC: Servant, WC, speilskap, veggskap, badekar og opplegg for vaskemaskin. Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt himling.

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, malt panel, malt brystningspanel og malt strie.
Himling: Malte flater og mat panel

For ytterligere informajson, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Parkering

P-plass i fellesanlegg. Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser

Sammendrag selgers egenerklæring

Se disse punktene i selgers egenerklæringsskjema:

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten

Byggemåte

Generelt: Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Liggende panel og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Innbo og løsøre

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert følger boligen

Adgang til utleie

Kan leies ut i sin helhet

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Estimert til 15908 kwh for 2025. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 689,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleutgiftene inkl. bl.a.: Kabel-TV/internett kr 348,-, garasje kr 100,- pr. mnd., kapitalkostnader kr.311,-, kommunale avgifter, byggforsikring m.m. I tillegg kommer bl.a.: Strøm, innbo m.m.

Kommunale avgifter
Inngår i fellesutgiftene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 994 868,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 979 471,- pr. 2023
Ligger vedlagt salgoppgaven

Sameiet

Navn og orgnr.
Åslandrabben Sameie, orgnr. 984713029

Om sameiet
Styrets hjemmeside:
home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 557,- pr. 01.03.2025

Informasjon om lån pr. 01.03.25:
Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.75.21264
Nominell rente (flyt): 7,30 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.25: 7 313 690kr
Andel av saldo: 54 557kr
IN-ordning: Nei

For ytterligere informasjon se svarbrev fra forretningsfører

Sameiet har legalpant i boligen

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppaven

Dyrehold
Må godkjennes av sameiet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6686559

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 21 911 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær beliggenhet.

Bebyggelse
Området består vestentligst av småhus- og blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Det er satt opp vegger på kjøkken.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/176/29/79:
27.12.1990 - Dokumentnr: 78576 - Erklæring/avtale
Eierne av fremtidig utskilte parseller av d.e. gis rett til
å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer
gjennom hverandres parseller, m.v. Erkl. kan ikke avlyses
uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1991 - Dokumentnr: 29126 - Erklæring/avtale
Best. vedr. nettstasjon. Rett for OL til å legge ledn.

m.v. over d.e.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1991 - Dokumentnr: 35258 - Erklæring/avtale
Rett for Oslo Kommune til å ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på eiendommen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:29
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1991 - Dokumentnr: 61272 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/9518
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 144 SEKSJONER

10.11.1997 - Dokumentnr: 69810 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115

03.12.1999 - Dokumentnr: 70779 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar- ubegrenset med visninger kr. 9 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 108 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Åslandhellinga 5

Åslandhellinga 5

Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 334 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	5 min 2.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	22 min 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	12 min 8.9 km

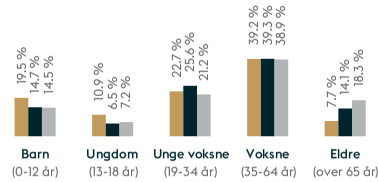
Offentlig transport

Bjørndal Linje 70N, 71, 77, 77X	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 4.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	44 min

Barnehager

Taranrød barnehage (0-5 år) 42 barn	2 min 0.2 km
Preståsen Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	3 min 0.2 km
Christiania Barnehave Bjørndal... 51 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Snipemyrveien balløkke	2 min
Bjørndal skole	6 min
Fresh Fitness Hauketo	8 min
Sport og Mosjon	9 min

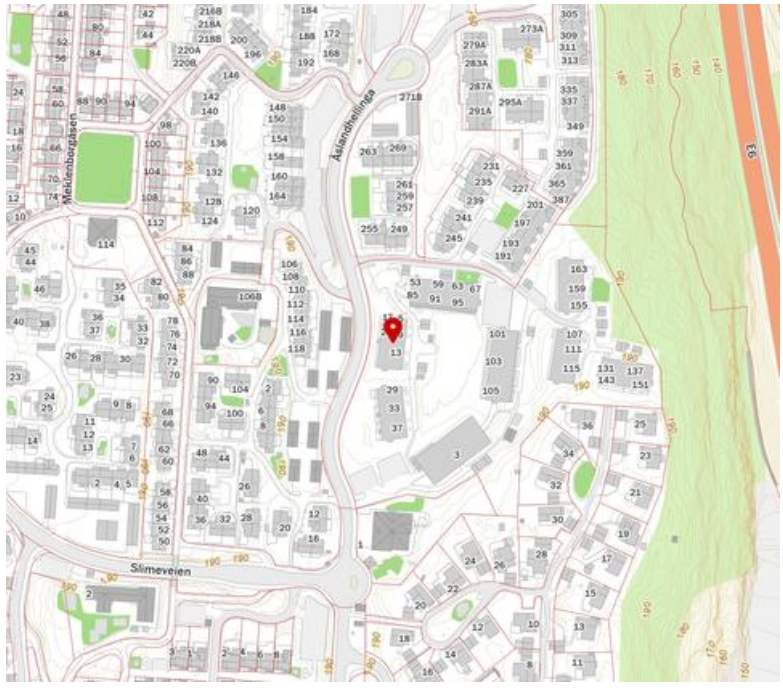
«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



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

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: h.wahid@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Åslandrabben Boligsameie**

Megleropplysninger 25.03.2025
Vi viser til forespørsel av 25.03.25

Boligselskap:	Åslandrabben Boligsameie
Organisasjonsnr:	984 713 029
Gnr./bnr:	176 / 29
Eier(e):	Ahsan Mushtaq / Semad Ahsan
Seksjons-/andelsnr:	79
Adresse:	Åslandhellinga 5, 1274 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/aslandrabben/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 6686559
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkeringsplassene er seksjonerte tilleggsdeler og medfølger seksjonene ved salg (se vedtekter punkt 18).

Informasjon om lån pr. 01.03.25:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.75.21264
Nominell rente (flyt):	7,30 %
Innfrielsesår:	2041
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.25:	kr 7 313 690
Andel av saldo:	kr 54 557
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.930,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 348,- pr. md.
Garasje	kr 100,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 311,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.689,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke opplyst av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Åslandhellinga 5
1274 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1992
BRA: 75 m^2
BRA-i: 71 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	11	2	1

Supertakst
GNR: 176 BNR: 29 SNR: 79

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Åslandhellinga 5
1274 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28986

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Ventilasjon

Oppsummering

Det er trolig montert feil type ventilator/styringsenhet på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget har behov for en servicegjennomgang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket fra ventilasjonsanlegget på bad trekker ikke. TG-3
Det er for liten luftespalte under dørblad. TG-2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjonsanlegget har behov for service/reparasjon. Dette punktet må ses i sammenheng med punkt "Ventilasjon".
Utbedringskostnader er satt under punkt "Ventilasjon".
Det anbefales å etableres bedre tilluft.

Utbedringskostnader ventilasjon: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Noen vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre til at vinduene blir noe skadet på sikt.
Det er svertesopp/muggsopp og malingsavflassing i enkelte vinduer.
Ytterdør er noe skadet og slitt.
Balkongdør er noe slitt.
Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Anbefalte tiltak

Noen vinduer anbefales justert.
Det anbefales at vinduer, balkongdør og ytterdør overflatebehandles.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkeninnredning er skadet og slitt.

Keramisk topp og ventilator er ifra 2023.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.

Avløpsrør

Oppsummering
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Vannledninger

Oppsummering
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Elektrisk

Oppsummering
Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.
Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.
Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr
Servanten har enkelte små riss/sprekker.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Servanten bør vurderes utskiftet.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering
Innerdører er slitte.
Boddør subber i karm.

Anbefalte tiltak
Innerdører bør vurderes utskiftet.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Oppsummering
Det er noe slitasjemerker og fuktsvellinger i laminatgulv.

Anbefalte tiltak
En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Oppsummering
Det er noe slitte overflater.
Det er et "hull" i bodvegg etter tidligere ventil.

Anbefalte tiltak
Overflatebehandlinger bør påregnes.
Det anbefales at "hull" i bodvegg tettes.

Øvrig: Radon

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

Anbefalte tiltak
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: El. varme

Oppsummering
Ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er satt opp vegger på kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
27.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ahsan Mushtaq**
Navn: **Semab Ahsan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åslandhellinga 5, 1274 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **176** Bruksnr: **29** Festenr:
Seksjonsnr: **79** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1992**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong, med innfelt trebindingsverk. Liggende panel og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	71	1	0	0
Bakkeplan	3	0	3	0	0
Totalt m²	**75**	**71**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	68	4	Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,39 m.	Bod og utebod.
Totalt m²	**72**	**68**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Bakkeplan: 1 utebod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Malt ytterdør med glass og trekarm. Balkongdør med 3-lags glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Noen vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre til at vinduene blir noe skadet på sikt. Det er svertesopp/muggsopp og malingsavflassing i enkelte vinduer. Ytterdør er noe skadet og slitt. Balkongdør er noe slitt. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noen vinduer anbefales justert. Det anbefales at vinduer, balkongdør og ytterdør overflatebehandles.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 5 mm på kontrollerte steder. TG-1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredning er skadet og slitt. Keramisk topp og ventilator er ifra 2023.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er satt opp vegger på kjøkken.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedbryter på 63 Amp. 9 kurser. Jordfeilbryter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2002	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder. Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet. Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkkenventilator er blitt skiftet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Det er trolig montert feil type ventilator/styringsenhet på kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonsanlegget har behov for en servicegjennomgang.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på badet er ifra 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, wc, speilskap, veggskap, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badekar, wc og speilskap er i fra 2023.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Servanten har enkelte små riss/sprekker.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servanten bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Avtrekket fra ventilasjonsanlegget på bad trekker ikke. TG-3 Det er for liten luftespalte under dørblad. TG-2	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilasjonsanlegget har behov for service/reparasjon. Dette punktet må ses i sammenheng med punkt "Ventilasjon". Utbedringskostnader er satt under punkt "Ventilasjon". Det anbefales å etableres bedre tilluft.

Utbedringskostnader ventilasjon	Ingen umiddelbar kostnad

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Malte glatte- og malte profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Innerdører er slitte. Boddør subber i karm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Innerdører bør vurderes utskiftet.

6.12 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Laminat og fliser.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er noe slitasjemerker og fuktsvellinger i laminatgulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

6.13 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malte flater, malt panel, malt brystningspanel og malt strie.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er noe slitte overflater. Det er et "hull" i bodvegg etter tidligere ventil.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger bør påregnes. Det anbefales at "hull" i bodvegg tettes.

6.14 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater og mat panel.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.15 Øvrig: El. varme

Beskrivelse
Panelovner.

Oppsummering av øvrig	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.16 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i leiligheten.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ahsan, Semab	9578-5999-4-3432942	2025-03-11 14:06:35
Mushtaq, Ahsan	9578-5999-4-4341346	2025-03-11 14:10:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0108/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åslandhellinga 5, 1274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Semab Ahsan, Ahsan Mushtaq

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiets byggforsikring
Forsikret i: Sameiets byggforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brann på bad, reparert i regi av sameiets byggforsikring

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via byggforsikringen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Maur kan komme om sommeren

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0108/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mushtaq, Ahsan	**2025-03-11**	**Ahsan, Semab**	**2025-03-11**

Identifikasjon

bankID Mushtaq, Ahsan

Identifikasjon

bankID Ahsan, Semab

SIGNICAT

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

fortum

Faktura fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 6. mars 2025
Fakturanummer: 543711234
Kundenummer: 7062415

Ahsan Mushtaq
Åslandhellinga 5
1274 OSLO

Hei Ahsan, skann QR-koden her

I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

Betalingsinformasjon

Beløp å betale
3 528,43 kr

Spesifikasjon på neste side

Betalingsfrist	20.03.2025
Kontonummer	8101 23 73759
KID-nummer	7062415000100834
Inkludert nettleie	Elvia AS

Din strømkontrakt

Strømavtalen **Fortum Strøm** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Scann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her

Informasjon om kompensasjon fra staten

Regjeringen har bestemt utvidelse av strømstøtten ut 2025. Har du spørsmål om strømstøtten? Sjekk ofte stilte spørsmål her: strom.fortum.no/kundeservice. Dersom du ikke har strøm og nettleie på samme faktura, må du kontakte din lokale netteier.



fortum

Din strømkontrakt
Fortum Strøm 12.11.2021 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 15908 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Åslandhellinga 5 79
Anleggsbeskrivelse: LEIL. 79
Målernummer: 7359992903768793
Målepunkt-ID: 707057500054524768
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.02.25 - 01.03.25	2 312,82 kWh	129,22 øre/kWh	2 988,68 kr
Fastbeløp	01.02.25 - 01.03.25	28 dager	59,90 kr/md.	59,90 kr
Påslag strømavtale	01.02.25 - 01.03.25	2 312,82 kWh	6,95 øre/kWh	160,75 kr
Sum				**3 209,33 kr**

Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.02.25 - 01.03.25	1 170,82 kWh	29,01 øre/kWh	339,69 kr
Energiledd Natt og Helg	01.02.25 - 01.03.25	1 142,00 kWh	19,01 øre/kWh	217,12 kr
Fastledd 5 - 10 kW	01.02.25 - 01.03.25	28 dager	350,00 kr/md.	350,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.02.25 - 01.03.25	-1 295,42 kWh	69,75 øre/kWh	-903,58 kr
Energifondet	01.02.25 - 01.03.25	1 142,00 kWh	1,25 øre/kWh	14,27 kr
Energifondet	01.02.25 - 01.03.25	1 170,82 kWh	1,25 øre/kWh	14,64 kr
Elavgift	01.02.25 - 01.03.25	1 170,82 kWh	12,24 øre/kWh	143,28 kr
Elavgift	01.02.25 - 01.03.25	1 142,00 kWh	12,24 øre/kWh	139,75 kr
Sum				**315,17 kr**

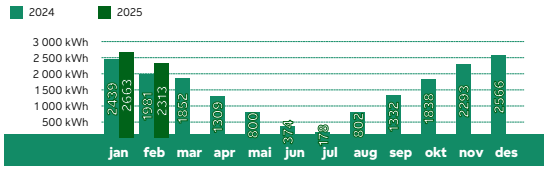
Annet	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Renter fra 543056504				3,93 kr
Sum				**3,93 kr**

Beløp å betale **3 528,43 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 885,62

***Beløp** er summen av forbruk og pris for alle timer i avregningsperioden. Du finner oversikt over timeforbruk og tilhørende spotpriser sammen med fakturaspesifikasjon på Min side under Faktura. **Pris** er beregnet gjennomsnittkostnad pr. kWh for avregningsperioden og kan avvike marginalt fra faktisk spotpris.*

Forbrukshistorikk



+ 16,76%

Du har brukt 16,76% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på blogg.fortum.no/tag/strømsparing til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Elvia

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Ahsan Mushtaq
Åslandhellinga 5
1274 OSLO

Avregning

Elvia AS	315,17 kr
Nettobeløp	71,42 kr
MVA	*243,75 kr*
Å betale	**315,17 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10486950
Fakturanummer	23611730
Fakturadato	04.03.2025

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

Finn mer informasjon om:

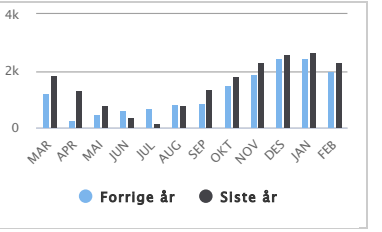
Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.
Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992903768793
Adresse	Åslandhellinga 5 Leil: 79
Beskrivelse	LEIL. 79
Målepunkt-ID	707057500054524768
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	15 908 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS

Maks effekt	Dato	Tid
6.956 kW	10.02.2025	kl. 08:00
7.477 kW	02.02.2025	kl. 11:00
8.452 kW	19.02.2025	kl. 09:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **7,628 kW**. For mer informasjon, se Min side*



Standard nettleie

Volum Åslandhellinga 5 Leil: 79

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.02.25 - 01.03.25	Energi	2312.820 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.02.25-01.03.25	1170,822 kWh	23,21 øre/kWh	25.00	271,75	67,94	339,69
Energiledd Natt og Helg	01.02.25-01.03.25	1141,998 kWh	15,21 øre/kWh	25.00	173,70	43,43	217,13
Midlertidig strømstønad	01.02.25-01.03.25	1295,422 kWh	-69,7520 øre/kWh	0.00	- 903,58	0,00	- 903,58
Fastledd 5 - 10 kW	01.02.25-01.03.25	1 mnd	280,00 kr/Mnd	25.00	280,00	70,00	350,00
Elavgift	01.02.25-01.03.25	1170,822 kWh	9,7900 øre/kWh	25.00	114,62	28,65	143,27
Energifondet	01.02.25-01.03.25	1170,822 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	11,71	2,93	14,64
Elavgift	01.02.25-01.03.25	1141,998 kWh	9,7900 øre/kWh	25.00	111,80	27,95	139,75
Energifondet	01.02.25-01.03.25	1141,998 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	11,42	2,85	14,27
			Totalt		71,42	243,75	**315,17**

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900102551	94/37168

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	29. juni 1994

Arbeidssted : 176/0029 Åslandshellinga, F-B4,Hus 15
Byggherre : A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: F-B4,HUS 15, NYBYGG - ALTANGANGHUS

F E R D I G A T T E S T

---

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra
ansvarshavende.

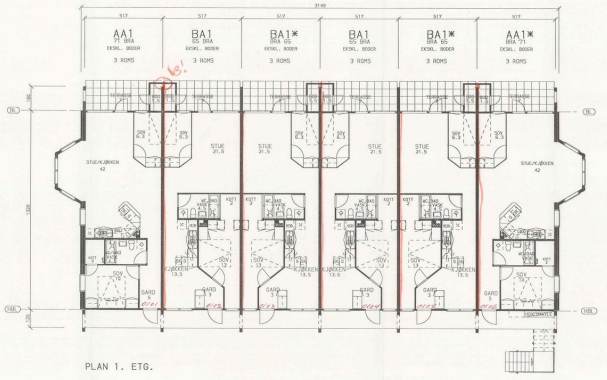
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon
for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

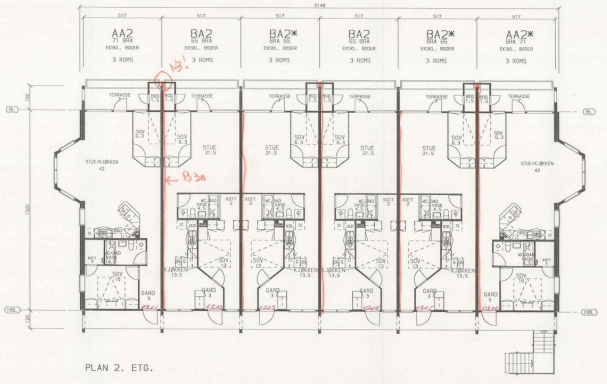
H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
0 8 JUNI 1999

REV.	DATO	REV.ANVISNING	REV. AV KONTR
E	04/5-99	INNTEGNER AV LEILIGHETS-TYPER SO LEIL.NUMMER	Jal.
D	16/4-99	RAD. I GAVL-LEILIGHET	HP
C	01/3-99	ØVE PLANER ØVE TEGNINGER	Jal.
B	01/3-99	GJENNOM-GÅENDE LEILIGHET	Jal.
A	26/10-98	ØVE PLANER ØVE TEGNINGER	Jal.

Selvaagbygg

PROSJEKT
ÅSLANDSRABBEN

FELT	GNR/BNR NR.	BRUKS NR.
1	176	29

TEGNING OMFATTER
PLANER 1. OG 2. ETG
HUS 15

HUS	HUSTYPE
HUS 15	SVAL 517

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	2/7-98	Jal.	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
Tegn.nr: 1777 A 15 11 E

VEDTEKTER
FOR
ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

Endret av sameiermøtet 18.04.2006, 27.04.2009, 13.04.2011, 25.03.2015, 14.03.2017, 16.03.2018, 20.03.2019 og 08.06.2020

1. Eiendommen - formål
Eierseksjonssameiet, (heretter sameiet), omfatter gnr. 176 bnr. 29 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet
Sameiet består av 144 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal (eventuelt innbyrdes verdiforhold hvis dette var vedtektsfestet).

3. Seksjonseierens rettslige råderett
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Jfr. Eierseksjonsloven § 24.
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp jfr. Eierseksjonsloven § 31.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte er verve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap føre til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

4. Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten seksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

5. Husordensregler
Sameiermøtet kan, med alminnelig flertall, fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

6. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsett av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Bygningsmessige arbeider: Bygging av plattinger m/ levegger skal søkes om til styret. Gjerder rundt platting er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameier, skal styret forelegges spørsmål på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør, og lignende nødvendige installasjoner, kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan, med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Terrassekasser skal brukes til blomster. Busker og trær med rotsystem som innebærer risiko for skade på blomsterkassene er ikke tillatt.

7. Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), fordeles på sameieren etter sameierbrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler á konto et beløp fastsatt av sameiermøtet, eller styret, til dekning av sin andel av felleskostnader. Á kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

8. Vedlikehold
Den enkelte sameier skal fullt ut, og for egen regning, vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en sameier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendig vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppganger, er sameiets ansvar.

9. Mislighold
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Pålegg om salg av seksjon.
Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13.2, jfr. Eierseksjonsloven § 39.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

10. Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer, og to varamedlemmer.
Leder velges for ett år og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer for ett år. Styret og andre tillitsvalgte som velges bør være til stede på sameiermøtet. Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen, eller avgjørelsen, av noe spørsmål som medlemmet selv, eller nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggende forplikter styreleder og to styremedlemmer i fellesskap sameiet, og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Ingen andre enn styrets- eller den styret bestemmer kan bestille tjenester eller varer i sameiets navn.

11. Sameiermøtet
Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker de ønsker behandlet. Innkalling til møtet skal skje skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen, skal ordinært sameiermøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskap og revisjon av siste driftsår
- Budsjett for neste driftsår
- Innkommende forslag
- Valg (herunder valg av revisor)

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme pr. seksjon de eier. Dette betyr at leietaker ikke har stemmerett på sameiermøtet, med mindre leietaker har fullmakt fra seksjonseier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig, og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Sameier har rett til å ta med rådgiver, men denne har kun rett til uttalelse dersom sameiermøtet tillater det.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

12. Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Lov om eierseksjoner § 61. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett.

13. Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret, eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, eller andre, en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Endring av vedtekter
Endringer i vedtektene kan kun besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

15. Forsikring/Skade
Sameiere skal selv betale egenandel til forsikringsselskap ved skade hvor sameies forsikring dekker skaden.
Alle må ha egen innboforsikring.

16. Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt ordensreglene fastsatt av sameiermøtet.
Alle beboere må signere skjema for vann og brann og returnere disse til styret innen en uke etter innflytting.
Skjemaer fås ved henvendelse styret eller forretningsfører.

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å hindre sopp – eller muggdannelse.

17. Salg og fremleie
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

18. P-plassene utvendig og garasjeanleggene når reseksjonering har blitt realisert.
1. Parkeringsplassene i garasjen og ute er seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon.
2. Garasje- / parkeringsplass følger seksjonen ved salg.
3. Parkeringsplass må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn til det.
   Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
   Seksjonseier må selv få satt opp egen måler for strøm.
5. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utvendige p-plasser.
6. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare produkter på p-plassen, da det kan utgjøre fare for brann.

HUSORDENSREGLER
FOR
ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

Rettet og justert 18.april. 2006, 27.april. 2009, 03.april 2014, 14.mars 2017 og 20. mars 2019 i henhold til vedtak fra sameiermøtene.

§ 1 Formål
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

§ 2 Generelle retningslinjer
Beboerne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommende sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer, eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere, jfr. § 25 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom klokken 23.00 og 06.00 har alle krav på nattero, og i dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg. Enhver høyrøstet sang og/eller snakk må unngås. Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i dette tidsrommet med unntak av utrykningskjøretøy.

Banking og boring er forbudt etter klokken 19.00.

Musikk og sangundervisning/utøvelse, tillates kun etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Lyd fra TV, radio eller stereoanlegg, må holdes på et rimelig nivå, og lydkilder (eks. høyttalere) må fortrinnsvis plasseres på innervegger (ikke vegg mot naboer).

Vannkraner som lekker og/eller forårsaker støy, må snarest mulig repareres.
Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hoved kran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje.

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC slik at avløpsrør tilstoppes. Dette gjelder spesielt matolje.

Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes. Dette er av sunnhetsmessige hensyn til HMS, og for å unngå kontroll fra mattilsynet, meget viktig. Henstilles til kildesortering. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall, som f. eks.: Elektriske apparater, batteri, malingsspann og lyspærer.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle endringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjon, må forelegges styret for godkjennelse. Det må, heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

De som ønsker annet gulvbelegg, har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn opprinnelig. Parkettgulv og annet hardt belegg i leiligheten, må legges forskriftmessig og fagmessig for å hindre støy. Ved brudd på disse bestemmelser, kan styret kreve forholdene tilbakeført til det opprinnelige.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter og lignende må ikke foregå fra vinduer eller terrasser. Ved siden av å virke skjemmende utenfra, kan dette være sjenerende overfor naboer.

Klær som henger til tørk på terrasse, må henge så lavt at klærne ikke kan sees utenfra.

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Terrasser og avløpsrenne må holdes fritt for gjenstander som kan tilstoppe avløpet.
Sluk på terrasse/balkong må holdes rene. Eier kan bli erstatningspliktig hvis slukene går tett og det oppstår skade/vannskader hos naboer.

Grilling på terrasser og/eller bakkeplan, er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Gjenstander som oppbevares på terrasser, svalganger og bakkeplan, skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Alle beboere skal ha trykte navneskilt på postkassene. Dette kan bestilles hos f. eks. Skiltservice v/epost: trond@skiltservice.com eller andre.

§ 3 Fellesareal
Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Avfall må ikke kastes ut på marken fra blokkene. Kast heller ikke ut mat til fuglene. Dette er uhygienisk, og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Kjøreveiene ender ved garasjene og/eller parkeringsplassene. All privatbil- og motorsykkelkjøring skal stoppe her. På gangveiene innenfor boligområdet, er det kun tillatt kjøring for bevegelseshemmede, utrykningsbiler (syketransport), renovasjon, og møbel/flyttetransport. Kjøring mellom kl. 22.00 og 06.00, er ikke tillatt.

Foreldre bør se til at barn fortrinnsvis holder seg til lekeplasser hvor de kan utfolde sine aktiviteter.
All ball lek/ ballspill er forbudt.
Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barn påfører eiendommen. Foreldre må således gjøre rent etter barna dersom de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, trappeganger, eller lignende.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende skal merkes med navn og seksjonsnummer, og settes i sykkel boden utenfor blokkene.
Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler og andre løse gjenstander i sameiets fellesarealer. Hensatte gjenstander vil fjernes for seksjonseiers regning.

Best mulig økonomisk drift oppnås bl. A. ved at det ikke sløses med elektriske lys i fellesrommene.
Gatedører og dør til garasje, skal være låst til enhver tid.

§ 4 Oppsett av parabolantenner.
Paraboler tillates hvis og bare hvis de er montert på terrassegulv og ikke er synlig fra bakkenivå utenifra.

§ 5 Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Hund skal holde i bånd på sameiets eiendom.
Lufting av hunden og /eller katt, skal skje under kontroll utenfor fellesarealene.
Ekskrementer må fjernes.
Barn alene må ikke gis ansvar for dyr.

§ 6 Klager
Alle henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husordensreglene, skal skje skriftlig og være undertegnet. Før en henvendelse rettes til styret, skal klagen rettes til den som forvolder hendelsen.

§ 7 Erstatningsansvar
Kostnader sameiet påføres på grunn av brudd på vedtekter eller husordensregler kan kreves erstattet fra seksjonseier.

§ 8 Regler for bruk av gjesteparkeringsplasser
1. Les skiltene for bruk av gjesteparkeringsplassene.
2. Gjesteparkering skal bare brukes av gjester.
3. Beboere har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassene, heller ikke husstander som har mer enn en bil eller som disponerer firmabil/taxi.
4. Feilparkerte biler som eies/disponeres av beboer, blir bøtelagt.

§ 9 Brannsikkerhet
1. Rømningsveier skal være ryddet, spesielt svalganger og trappeoppganger.
2. Det skal være minst ett brannslukningsapparat og røykvarsler i hver leilighet.
3. Det er ikke tillatt å oppbevare gass, bensin eller annet brennbart /lettantennelig materiale i boder eller garasje.
4. Det er ikke lov å røyke i garasjen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Åslandrabben Sameie

Organisasjonsnummer: 984713029
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. juni kl. 09:00 til 25. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to protokollvitner til å signere årsmøteprotokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Det foreslås at Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat på kr. -182 479 føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

- Styret består av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. I tillegg er det 2 varamedlemmer.

  I sameiet er det totalt 144 boliger fordelt på åtte bygninger, tre garasjeanlegg med over 100 p-plasser, tre uteparkeringsområder med over 60 p-plasser både for beboere og gjester. I tillegg er det fere uteområder i sameiet. Sameiets grunneiendom er på 21 900 kvadratmeter. Styret har sørger for vedlikehold og drift av alle bygningene, garasjeanleggene, fellesarealene, uteområdene og uteparkeringer i sameiet. Styret sørger for at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med loven, forskriftene og vedtektene.

  Andre oppgaver som styret arbeider med er å:
- Representere boligsameiet utad og lede sameiet.
- Fatte vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er tildelt årsmøtet.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling.
- Vedta budsjetter, følge opp regnskap og sørge for forsvarlig økonomisk drift
- Fatte beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.
- Utarbeide kravspesifikasjoner i forbindelse med anskaffelser, gjennomføring av anbudsrunder og innhenting av pristilbud, samt evaluering av pristilbudene.
- Forhandle frem driftsavtaler og andre kontrakter, og inngå dem på vegne av sameiet.
- Følge opp leverandører kontinuerlig.
- Kontakte forsikringsselskap, registrere og følge opp forsikringssaker på bygningene og i garasjene fellesområder.
- Følge opp takstmenn og håndverkere i forbindelse med forsikringsskader og annet arbeid.
- Behandle søknader, og ivareta henvendelser fra beboere.
- Gjennomføre befaringer ved oppstått skader andre forhold i leilighetene, garasjeanleggene, fellesarealene, uteområdene og uteparkeringer.
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.
- Behandle innkommende klagesaker på beboere og andre forhold.
- Avholde styremøter så ofte som nødvendig.
- Planlegge, forberede, utarbeide saksdokumenter og avholde årsmøter.
- Ivareta sameiets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 210 pr. måned for hver av de 144 boligene i sameiet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vedtektsendring pkt. 10

Vedtektene i Åslandrabben boligsameie (Sist endret 08.06.2020) inneholder følgende under punkt 10; (utdrag)

Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet.

Punkt 10 i sameiets eksisterende vedtekter strider med eierseksjonsloven, og er ugyldige. Styret plikter å informere seksjonseierne om dette og skal legge frem forslag til endring på på årsmøtet.

Hovedregelen er at hvem som helst som er myndig kan velges til styremedlem. Og punkt 10 i sameiets eksisterende vedtekter vil ikke være gyldig ved årsmøtet.

Bakgrunn;

Eierseksjonsloven §5 sier følgende:

"[l]oven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen".

Dette betyr at loven er ufravikelig, og innebærer at lovens regler i utgangspunktet går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter, ved ordinært flertallsvedtak på årsmøte eller i avtale. Eierseksjonsloven kan ikke fravikes i vedtektene dersom det ikke fremgår direkte av loven, eller implisitt av sammenhengen, at årsmøtet kan vedta avvikende løsninger.

Når det da kommer til §55 i loven, så sier den følgende:

"*Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende*".

Ordlyden "*bare myndige personer kan være styremedlemmer*" taler for at alle myndige personer er valgbare til styreverv det er ikke noe krav om at vedkommende er seksjonseier eller har fast bopel i sameiet. Dette underbygges av at det eksplisitt er angitt at årsmøtet kan vedtektsfeste at juridiske personer ikke skal kunne tjene som styremedlemmer, mens kompetansen ikke omfatter innskrenkninger av fysiske personers valgbarhet.

Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, og det er heller ikke noe i veien for at eiere som ikke bor i sameie kan velges til styremedlem. Siden loven tillater at vedtektene bestemmer at bare fysiske personer kan velges, er det ikke adgang til å vedtektsfeste andre begrensninger.

Eierseksjonsloven overstyrer uansett lovstridige bestemmelser i vedtektene. Det er viktig å få avstemt vedtekter i sameiet til å samsvare med eierseksjonsloven for å unngå unødvendige misforståelser ved valg til styreverv.

Styrets innstilling
Det foreslås at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Setningen under punkt 10 i sameiets vedtekter "Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet" fjernes, og erstattes med setningen "Bare myndige personer kan være styremedlemmer"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av styreleder og styremedlemmer, samt to varamedlemmer.
På årsmøtet avholdt i desember 2023, ble styreleder ble valgt for 2024. Fire styremedlemmer valgt for 2024-2025. To varamedlemmer ble valgt for 2024 . På dette sameiermøtet skal det velges styreleder, og to varamedlemmer.

Følgende styreverv er på valg:
Styreleder for ett år. Skal velges neste gang i 2025.
To varamedlemmer for ett år. Skal velges neste gang i 2025.

Innstilling
Nåværende styreleder og varamedlemmer ble valg inn i januar 2024. For verv som varamedlemmer er det i år tre kandidater til to verv.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme FOR de to nåværende varamedlemmene for å videreføre kontinuitet og godt samarbeid som er etablert siden januar. (Marit Berg og Shawn Chaudry Tellefsen) Varamedlemmer opparbeider seg relevant erfaring og kompetanse i sine verv, som gjør dem til gode kandidater når sameiet trenger å velge nye faste styremedlemmer. Det vil derfor være hensiktsmessig at de sitter i en periode til.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme FOR nåværende styreleder.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sheraz Ahmad Zaka (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sheraz Ahmad Zaka

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marit Berg (33 stemmer)
Shawn Chaudry Tellefsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Christian Andresen
Marit Berg
Shawn Chaudry Tellefsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5598
Åslandrabben Sameie

Velkommen til årsmøte i Åslandrabben Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5598

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring pkt. 10
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Åslandrabben Sameie

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to protokollvitner til å signere årsmøteprotokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Det foreslås at Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat på kr. -182 479 føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5598 Årsrapport-2024 oppdatert 05.06.24.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Styret består av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. I tillegg er det 2 varamedlemmer.

  I sameiet er det totalt 144 boliger fordelt på åtte bygninger, tre garasjeanlegg med over 100 p-plasser, tre uteparkeringsområder med over 60 p-plasser både for beboere og gjester. I tillegg er det fere uteområder i sameiet. Sameiets grunneiendom er på 21 900 kvadratmeter. Styret har sørger for vedlikehold og drift av alle bygningene, garasjeanleggene, fellesarealene, uteområdene og uteparkeringer i sameiet. Styret sørger for at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med loven, forskriftene og vedtektene.

  Andre oppgaver som styret arbeider med er å:
- Representere boligsameiet utad og lede sameiet.
- Fatte vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er tildelt årsmøtet.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling.
- Vedta budsjetter, følge opp regnskap og sørge for forsvarlig økonomisk drift
- Fatte beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.
- Utarbeide kravspesifikasjoner i forbindelse med anskaffelser, gjennomføring av anbudsrunder og innhenting av pristilbud, samt evaluering av pristilbudene.
- Forhandle frem driftsavtaler og andre kontrakter, og inngå dem på vegne av sameiet.
- Følge opp leverandører kontinuerlig.
- Kontakte forsikringsselskap, registrere og følge opp forsikringssaker på bygningene og i garasjene fellesområder.
- Følge opp takstmenn og håndverkere i forbindelse med forsikringsskader og annet arbeid.
- Behandle søknader, og ivareta henvendelser fra beboere.
- Gjennomføre befaringer ved oppstått skader andre forhold i leilighetene, garasjeanleggene, fellesarealene, uteområdene og uteparkeringer.
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.
- Behandle innkommende klagesaker på beboere og andre forhold.
- Avholde styremøter så ofte som nødvendig.
- Planlegge, forberede, utarbeide saksdokumenter og avholde årsmøter.
- Ivareta sameiets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 210 pr. måned for hver av de 144 boligene i sameiet.

Sak 5

Vedtektsendring pkt. 10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene i Åslandrabben boligsameie (Sist endret 08.06.2020) inneholder følgende under punkt 10; (utdrag)

Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet.

Punkt 10 i sameiets eksisterende vedtekter strider med eierseksjonsloven, og er ugyldige. Styret plikter å informere seksjonseierne om dette og skal legge frem forslag til endring på på årsmøtet.

Hovedregelen er at hvem som helst som er myndig kan velges til styremedlem. Og punkt 10 i sameiets eksisterende vedtekter vil ikke være gyldig ved årsmøtet.

Bakgrunn;

Eierseksjonsloven §5 sier følgende:

"[l]oven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen".

Dette betyr at loven er ufravikelig, og innebærer at lovens regler i utgangspunktet går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter, ved ordinært flertallsvedtak på årsmøte eller i avtale. Eierseksjonsloven kan ikke fravikes i vedtektene dersom det ikke fremgår direkte av loven, eller implisitt av sammenhengen, at årsmøtet kan vedta avvikende løsninger.

Når det da kommer til §55 i loven, så sier den følgende:

"*Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende*".

Ordlyden "*bare myndige personer kan være styremedlemmer*" taler for at alle myndige personer er valgbare til styreverv det er ikke noe krav om at vedkommende er seksjonseier eller har fast bopel i sameiet. Dette underbygges av at det eksplisitt er angitt at årsmøtet kan vedtektsfeste at juridiske personer ikke skal kunne tjene som styremedlemmer, mens kompetansen ikke omfatter innskrenkninger av fysiske personers valgbarhet.

Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, og det er heller ikke noe i veien for at eiere som ikke bor i sameie kan velges til styremedlem. Siden loven tillater at vedtektene bestemmer at bare fysiske personer kan velges, er det ikke adgang til å vedtektsfeste andre begrensninger.

Eierseksjonsloven overstyrer uansett lovstridige bestemmelser i vedtektene. Det er viktig å få avstemt vedtekter i sameiet til å samsvare med eierseksjonsloven for å unngå unødvendige misforståelser ved valg til styreverv.

Styrets innstilling
Det foreslås at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Setningen under punkt 10 i sameiets vedtekter "Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet" fjernes, og erstattes med setningen "Bare myndige personer kan være styremedlemmer"

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av styreleder og styremedlemmer, samt to varamedlemmer.
På årsmøtet avholdt i desember 2023, ble styreleder ble valgt for 2024. Fire styremedlemmer valgt for 2024-2025. To varamedlemmer ble valgt for 2024 . På dette sameiermøtet skal det velges styreleder, og to varamedlemmer.

Følgende styreverv er på valg:
Styreleder for ett år. Skal velges neste gang i 2025.
To varamedlemmer for ett år. Skal velges neste gang i 2025.

Innstilling

Nåværende styreleder og varamedlemmer ble valg inn i januar 2024. For verv som varamedlemmer er det i år tre kandidater til to verv.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme FOR de to nåværende varamedlemmene for å videreføre kontinuitet og godt samarbeid som er etablert siden januar. (Marit Berg og Shawn Chaudry Tellefsen) Varamedlemmer opparbeider seg relevant erfaring og kompetanse i sine verv, som gjør dem til gode kandidater når sameiet trenger å velge nye faste styremedlemmer. Det vil derfor være hensiktsmessig at de sitter i en periode til.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme FOR nåværende styreleder.

Roller og kandidater

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

- Sheraz Ahmad Zaka

  Bakgrunn / erfaring: Befal i Forsvaret: Ledelse, logistikk og administrasjon / offentlig sektor. Studerer videre økonomi og administrasjon på universitet. Nåværende styreleder i sameiet siden januar 2024.

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

- Marit Berg

  Bakgrunn / erfaring: Bachelorgrad i helseøkonomi og helseadministrasjon / Assistentlærer i ungdomsskolen / offentlig sektor. Bedriftseier/ butikkeier innen klesbransjen og suvenirer / privat sektor. Nåværende varamedlem i sameiet siden januar 2024.

- Ole Christian Andresen

  Bakgrunn / erfaring: Murer, flislegger, og fasademontør. / Privat sektor.
  Kompetanse innen brannsikring, og branntetting, arbeidsmaskiner og løfteredskaper.

- Shawn Chaudry Tellefsen

  Bakgrunn / erfaring:
  Bachelorgrad økonomi og administrasjon med regnskapsprofil. / T-banefører og driftsvakt med ansvar for sikkerhet til personell og anleggsområder / offentlig sektor. Vekter med ansvar for sikkerhetsoperasjoner og overvåking av objekter. Lederansvar for opplæring og veiledning / privat sektor. Arbeider som regnskapsrådgiver i privat sektor fra august 2024. Nåværende varamedlem i sameiet siden januar 2024.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sheraz Ahmad Zaka
Styremedlem	Norsien Ishtiaq Ahmad
Styremedlem	Baghdad Hibout
Styremedlem	Faizan Mahmud
Styremedlem	Erol Uzel
Varamedlem	Marit Berg
Varamedlem	Shawn Chaudry Tellefsen

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

Generelle opplysninger om Åslandrabben Boligsameie
Sameiet består av 144 seksjoner.
Åslandrabben Boligameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984713029, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
176 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 1. halvår 2024

Det vises til innkalling for forrige årsmøte avholdt i desember 2023 for en oppsummering av styrets arbeid i 2023. Styrets arbeid i 2024 er oppsummert under.

Skadesaker

Styret har fulgt opp en rekke forsikringssaker ved sameiet oppstått i 2024, samt arbeidet med å få utbedret skader, og få refundert utgifter i forbindelse med tidligere skader. Utbedring av skadene etter oversvømmelsen i garasjen under Åslandhellinga 53-99 var en tidkrevende sak for styret og som hadde stor innvirkning på den økonomiske handlefriheten til styret i 2023.Refusjon av disse utleggene vil frigjøre midler til vedlikehold som tidligere måtte utsettes.

Ladeanlegg elbil

Styret har sendt inn og fått tilsagn på tilskudd til etablering av felles ladeanlegg til elbil ved sameiet fra Oslo kommune ved Klimaetaten. Tilskuddet vil kunne dekke opp til 50% prosent av kostnadene til prosjektet og vil frigjøre midler til vedlikehold. Prosjektet vil ha oppstart medio august og forventes å være ferdig medio september. Fremdriftsplan for prosjektet er publisert på vibbo.no/aslandrabben. Leverandør vil legge ut bestillingsinformasjon til beboere i løpet av juni.

Vintervedlikehold

Styret har gjennom vinterperioden kontinuerlig evaluert kvaliteten på tjenester innen snørydding og strøing. Vaktmesterkompaniet hadde ansvar for maskinell brøyting og strøing av veier og parkeringsplasser. Vaktmester Øst hadde ansvaret for håndmåking av inngangspartier, gangstier og plassen mellom garasjene Åslandhellinga 3 og 105.

Kvaliteten på tjenesten levert av Vaktmesterkompaniet sto dessverre ikke til forventningene. For kommende vintersesong 2024/2025 har styret inngått avtale om maskinell brøyting og strøing med Vaktmester Øst AS. Vaktmester Øst AS er nåværende leverandør av vaktmestertjenester og håndmåking til sameiet, og har levert sine tjenester til sameiet på en god måte. Styret forventer at bedre service og kommunikasjon fra ny leverandør vil føre til færre utfordringer kommende vinter når det kommer til fremkommelighet i sameiet.

Serviceavtale VVS

Styret har inngått avtale med VVS Gruppen AS for leveranse av rørleggertjenester til sameiet. VVS gruppen vil kunne tilby rabatterte priser og kortere ventetid også for tjenester bestilt av seksjonseierne til sine leiligheter. Styret vil kunne innhente rådgivning fra rørleggermester og få utrykningsstøtte ved lekkasjer på kortere tid.

Felles atkomstvei

Styret har arbeidet for å få gjenetablert godt samarbeid med Furumoen 1 om brøyting av felles atkomstvei mellom sameiene, og veien vil igjen bli rutinemessig måkt og vedlikeholdt. Felles atkomstvei skal lappes for hull i løpet av juni og styret til begge sameiene er enige om reasfaltering av hele veien neste gang veien skal utbedres.

TV og internett

I forbindelse med utløp av bindingstiden på sameiets avtale med Telenor for leveranse av TV og internett, har styret innhentet tilbud fra fire leverandører. Etter grundig sammenligning har styret vurdert GlobalConnect som den sterkeste kandidaten blant leverandørene. Styret har inngått avtale med GlobalConnect for leveranse av

fiberbasert brebånd. GlobalConnect samarbeider med RiksTV om leveranse av tv tjenester. GlobalConnect vil investere 1,3 millioner kr i å oppgradere sameiets teleinfrastruktur til en fiberbasert internettlinje.

Beboere vil få tilgang til 1000 Mbps internettlinje samt grunnpakke TV med 16 faste og 6 valgfrie TV-kanaler betalt over felleskostnadene. Dette vil tilsi en mangedobling av kapasiteten til en lavere pris enn i dag. Avtalen vil tre i kraft fra 1. oktober 2024. Leverandøren vil sende ut informasjon til beboerne samt opprette en egen internettside for sameiet. Dette for å oppnå en smidig overgang. Avtalen har en bindingstid på fem år. Foreløpig plan for installasjon: Fase 1: Arbeider i fellesareal starter vi i uke 24, tirsdag 11.06.24 og vil pågå ca 5 uker. Fase 2: Installasjon i leiligheter er foreløpig planlagt utført i ukene 35-38.

Lekeplass og uteområder

Styret har inngått avtale med Aktiv Lek AS om oppgradering av lekeplass. Plassen mellom Åslandhellinga 3 og 105 skal oppgraderes med nytt huskestativ, lekehus, sandkasse, og vippehester. Styret har valgt å samle lekeapparatene på denne plassen fremfor å spre apparatene rundt omkring. Dette fordi den nevnte plassen anses for å være den tryggeste plassen med tanke på biltrafikk og foreldre vil ha innsyn på plassen fra flere av blokkene for å følge med på hva som foregår. Lekeplassen forventes å stå ferdig i begynnelsen av juli.

Styret har bestilt 5 nye sittebenker, to hagebenker med rygg, og to piknikbord som skal plasseres rundt omkring i sameiet, for å skape møteplasser for sosialisering mellom beboere. Disse utemøblene forventes levert omkring 5. juni. Styret håper å kunne legge til rette for et hyggelig nærmiljø med de to sistnevnte tiltakene, at det vil bygge opp under godt samhold og fellesskapsfølelsen ved sameiet.

Vaktmester har på oppdrag fra styret arbeidet med å innhente etterslep på beskjæring av hekker, busker og trær samt vedlikehold av sameiets uteareal gjennom våren. Dette vil gi en lysere og mer innbydende fremtoning av sameiet. Arbeidet pågå ut juni. Det er bestilt planting vintergrønn hekk foran Åslandhellinga 3 og 63-67.

Rutinemessig vedlikehold

Taksluk og nedløpsrør fra tak har blitt renset ved hjelp av spylebil, for å sikre at avrenning fra tak kan skje uten hindring og forebygge lekkasjer.

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og røykventilasjonsanlegg har blitt utført av Firesafe i løpet av våren.

Kolbotn Elektro har gjennomført årlig internkontroll av det elektriske anlegget til sameiet.
Intec Pumper AS har gjennomført service av pumpene i overvannskummen i garasjen under Åslandhellinga 53-99.
Port Øst har utført service på alle fire portene i sameiet.
Styret har bestilt boning og skuring av gulvet i alle oppgangene i sameiet fra 3.-5 juni.

Rens av overflatevannskummer utføres 5. juni.

Vaktmester Øst AS skal gjennomføre feiing og vask av alle garasjer fra 12-13. juni.

Styret har innhentet tilbud, og bestilt rens ventilasjonsrens og avløpsrens fra TT-teknikk AS. Arbeidet skal gjennomføres mellom den 12.-22. august. Leverandøren vil i tillegg til rens av ventilasjonskanaler, utføre rens og funksjonskontroll av skapvifter og kjøkkenhetter. Seksjonseiere vil motta tilbud fra leverandør på utskiftning av eldre og kjøkkenhetter og skapvifter. Da det er sannsynlig at flere seksjonseiere vil benytte dette tilbudet, vil seksjonseierne kunne oppnå en rimeligere pris enn ved enkeltbestilling. Leverandøren vil trenge tilgang til leilighetene for å gjennomføre avløpsrens og ventilasjonsrens, og vil opprette en egen telefonlinje for å koordinere avtaler med beboere for adgang og/eller avlevering av nøkler.

Radonmåling planlegges utføres i vinterperioden mellom 15. desember og 15. april.

Brannvernkontroll med sjekk av brannslukningsapparat og røykvarslere planlegges utført av fagfolk før julen 2024. Defekte brannslukkere og eldre eller defekte røykvarslere i leilighetene vil bli skiftet ut.

Reparasjon av støttemur ved Åslandhellinga 101 og utskifting av gjerder mellom nr. 3 og 105, og langs parkeringsplass utenfor nr. 101 planlegges utført før vinteren 2024.

Porttelefon til 155-165
Oppgangen Åslandhellinga 155-165 er eneste oppgangen i sameiet uten porttelefon. Det er bestilt installasjon av dette i løpet av juni fra Porttelefon Service AS. Fremtidig utskiftning av selve telefonen inne i leilighetene må dekkes av seksjonseierne selv, ved utløp av reklamasjonstiden.

Parkeringskontroll
Styret har evaluert sameiets avtale med P-service for parkeringskontroll. Etter en nøye vurdering har styret valgt å inngå ny avtale med VestPark AS fra 2. juli. VestPark AS vil kunne tilby hyppigere kontroller, og en bedre teknisk løsning tilpasset sameiets behov for elektronisk registrering av gjesteparkering. Firmaet har et eget kundesenter som vil kunne håndtere henvendelser fra beboere og styret på en bedre måte. Firmaet opererer med fast pris uten skjulte avgifter for utstedelse av parkeringskort og oppgradering av skilt i forbindelse med oppdaterte parkeringsforskrifter. Styret forventer at samarbeidet med VestPark AS vil føre til færre feilparkeringer i sameiet, og bedre forvalting av parkeringsområdene til sameiet.

Kameraovervåkning
Styret har gjennomgått sameiets eksisterende avtale for kameraovervåkning med Securitas Technology AS (tidligere Stanley Security) inngått i periden 2015-2017. Leverandøren har de siste årene prisjustert kraftig uten noen oppgradering av den tekniske løsning. Sameiet betaler i dag dyrt for en utdatert innleid teknisk løsning og svak kundeservice. For et beløp tilsvarende den årlige kostnaden til denne avtalen (212 000 kr i året), kan sameiet anskaffe en moderne løsning med flere kameraer, som sameiet kan eie og drifte selv. Det vil si at ett år innleie fra Securitas Technology AS tilsvarer engangskostnaden for å anskaffe ett nytt og moderne system som kan dekke samtlige parkeringsplasser og enkelte gangveier i sameiet.

Styret har sagt opp avtalen med Securitas Technology i forbindelse med utløp av bindingstiden den 30.9.2024. Styret vil innhente pristilbud og anskaffe nytt system innen 1. oktober 2024. Utvidelse av overvåkingsområdet vil gjøres for å bedre kunne ivareta beboernes sikkerhet og forebygge uønskede hendelser og hærverk. Sameiet

har den siste tiden opplevd tilfeller av ruteknusing, tagging, opphold av rusmisbrukere og atferd som minner om kjøp og salg av narkotika. Styrer vurderer at det derfor er nødvendig å utvide overvåkingsområdet ved sameiet til å dekke parkeringsplasser og noen av gangveiene som går langs blokkene. Styret vil sørge for at regelverk rundt personvern og datalagring blir ivaretatt. Sameiets eksisterende vedtekter tillater videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Forretningsfører, bank og forsikring
Åslandrabben boligsameie er et stort sameie, med flere krevende prosjekter som skal gjennomføres. For at styret til enhver tid skal kunne utføre sine oppgaver raskt og effektivt, med god oversikt over sameiets økonomi og andre forhold rundt driften av sameiet, er sameiet avhengige av å ha en forretningsfører som tilbyr en moderne regnskapsløsning, en god plattform for effektiv kommunikasjon mellom styret og beboere, og rask kundeservice med gode faglig kompetanse. Styret har etter lang tids vurdering valgt å avslutte forretningsførerkontrakten med OBOS Eiendomsforvaltning AS den 31.12.2024. Etter vurdering av flere leverandører, er det inngått avtale med Solibo AS fra 1.1.2025. Styret forventer bedre kvalitet på leveranse av forretningsførertjenester til en betydelig redusert pris som følge av denne avtalen. Beboere vil motta utfyllende informasjon i forbindelse med overgangen. Styret vil i samråd med ny forretningsfører forhandle frem en gunstigere avtale for bank og forsikringstjenester for sameiet i 2025.

Håndløper til trappeoppgang nr. 3
Styret har bestilt utbedring av defekt håndløper i trapperommet til Åslandhellinga 3. Arbeidet forventes å bli utført i begynnelsen av august 2024. Ny håndløper vil ha tilsvarende utforming som håndløperne til spiraltrappene ved Åslandhellinga 53-99. Dette vil være en solid håndløper i metall, som vil bedre sikkerheten til beboerne som ferdes i trappen.

Tilstandsvurdering og større vedlikeholdsprosjekter
Gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter i sameiet har måttet stå på vent av hensyn til sameiets økonomi siden høsten 2020. Styrets arbeid med å stabilisere den økonomiske situasjonen gjennom revidering av eksisterende avtaler har resultert at sameiet nå i 2024 igjen kan begynne å med å planlegge med mer omfattende prosjekter.

Styret har i 2024 bestilt en tilstandsrapport med en overordnet vedlikeholdsplan gjennom Huseiernes Landsforbund, og deres samarbeidspartner Aktiva Takst AS. Styret ønsker å skape forståelse for omfanget av vedlikeholdsarbeidet i sameiet som må utføres rutinemessig, og behovet større vedlikeholdsprosjekter som må utføres ved sameiet i fremtiden. Styret har derfor publisert denne rapporten på vibbo.no/aslandrabben for seksjonseierne. Styret har lagt på å få utført tilstandsvurdering av en nøytral og uavhengig aktør som ikke har økonomiske egeninteresser i fremtidige vedlikeholdskontrakter. Rapporten gir oversikt over hvilken prioritering de ulike vedlikeholdstiltakene skal gis. Rapporten inneholder også kostnadsestimat. Seksjonseiere bør merke seg at estimatene bygger på generiske tabeller over gjennomsnittspriser i Norge. Ved å utnytte situasjonen i byggemarkedet som følge av byggestans av nye leiligheter i Oslo, samt høyere priskonkurranse blant leverandører i hovedstadsområdet, forventes det at kostnadene kan holdes lavere enn det estimatene viser.

Vedlikeholdstiltakene utover rutinemessig vedlikehold med de høyeste prioriteringene forventes løst i inneværende år. Tilstandsrapporten bygger på en nivå 1 undersøkelse. Rapporten anbefaler videre undersøkelser på et høyere nivå innenfor noen kategorier. Styret vil engasjere ingeniørfirma (eksempelvis Multiconsult eller OPAK) for videre kartlegging og undersøkelser av behovet betongrehabilitering, fundamentering og rehabilitering av balkonger. Disse undersøkelsene vil sammen med den utarbeidede tilstandsrapporten gi styret fullstendig oversikt over kostnadsomfanget til disse to vedlikeholdsprosjektene.

Styret vil, så fort de resterende undersøkelsene er fullført starte arbeidet med å etablere en stegvis fremdriftsplan med finansieringsmodell. Styret vil basere alle fremtidige vedlikeholdsprosjekter på grundig utarbeidede kravspesifikasjoner, ryddige anbudsprosesser med innhenting av tilbud gjennom priskonkurranse, og bærekraftige finansieringsmodeller.

Styrets videre planer i kommende periode

Planverk og finansieringsmodell
Styret vil, så fort de resterende undersøkelsene beskrevet i tilstandsrapporten er fullført, starte arbeidet med å etablere en stegvis fremdriftsplan for større vedlikeholdsprosjekter med finansieringsmodell. Styret vil basere alle større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på grundig utarbeidede kravspesifikasjoner, ryddige anbudsprosesser med innhenting av tilbud gjennom priskonkurranse, og bærekraftige finansieringsmodeller. Alle planer skal utarbeides i samsvar med seksjonseiernes evne til å tåle økning i felleskostnader og fellesgjeld.

Styret vil legge frem konkrete planer for godkjenning av seksjonseiere på årsmøtet i sameiet, og vil kalle inn til flere informasjonsmøter og ekstraordinært møte ved behov for avgjørelser. Styret vil innhente godkjenning fra seksjonseierne ved hvert steg i en fremtidig fremdriftsplan for større vedlikeholdsprosjekter. Dette for at seksjonseierne representert ved årsmøtet i sameiet skal kunne ha fullstendig oversikt og kontroll på kostnadsutvikling og fremdrift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Andre kommentarer til regnskapet
Sameiet hadde utlegg i forbindelse med flere skadesaker i 2023 på til sammen kr. 685 180. Og dette er hovedårsaken til underskudd i 2023.
Posten for vakthold i regnskapet gjelder kameraovervåkning fra Securitas Technology.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 464 340.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åslandrabben Sameie.

Lån
Åslandrabben Sameie har lån i OBOS-Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Andre kommentarer til budsjett
Refusjon for utlegg skadesaker i 2023 medregnes i forventede inntekter i 2024.
Kostnader til prosjekt ladeanlegg elbil er medregnes i budsjett for drift og vedlikehold.
Tilskudd fra kommunen for støtte til etablering av ladeanlegg er medregnet i forventet inntekt.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 694 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: 76OCK-NWLP5-LDE46-P7W2G-NWAEL-836EB

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 76OCK-NWLP5-LDE46-P7W2G-NWAEL-836EB

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 713 029, KUNDENR. 5598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 689 356	5 710 316	5 689 000	5 689 000
Andre inntekter	3	8 750	105 355	50 000	1 293 180
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 698 106**	**5 815 671**	**5 739 000**	**6 982 180**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 166	-36 547	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-362 880	-259 200	-260 000	-362 880
Revisjonshonorar	6	-17 343	-16 518	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-254 865	-245 028	-257 500	-262 500
Konsulenthonorar	7	-62 391	-8 073	-10 000	-195 000
Drift og vedlikehold	8	-1 224 830	-175 319	-575 000	-2 816 000
Forsikringer		-382 456	-348 673	-383 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 363 586	-1 154 391	-1 319 000	-1 562 300
Energi/fyring		-59 924	-80 032	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-851 937	-789 041	-800 000	-679 104
Andre driftskostnader	10	-816 897	-836 759	-996 500	-806 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 448 276**	**-3 949 579**	**-4 730 000**	**-7 233 284**
DRIFTSRESULTAT		**249 830**	**1 866 091**	**1 009 000**	**-251 104**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 610	19 925	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-499 919	-343 517	-1 500	-542 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-432 309**	**-323 592**	**23 500**	**-517 500**
ÅRSRESULTAT		**-182 479**	**1 542 500**	**1 032 500**	**-768 604**
Overføringer:					
Udekket tap		-182 479	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 542 500		

ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 713 029, KUNDENR. 5598

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		862	16 644
Forskuddsbetalte kostnader		302 534	279 809
Andre kortsiktige fordringer	13	8 750	0
Driftskonto OBOS-banken		3 164 046	3 052 566
Driftskonto OBOS-banken II		6 919	6 919
Sparekonto OBOS-banken		1 695 907	1 651 264
SUM OMLØPSMIDLER		**5 179 018**	**5 007 203**
SUM EIENDELER		**5 179 018**	**5 007 203**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 117 083	-2 934 604
SUM EGENKAPITAL		**-3 117 083**	**-2 934 604**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 581 423	7 812 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 581 423**	**7 812 174**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 304	55 583
Leverandørgjeld		154 804	71 631
Påløpte renter		48 158	2 418
Påløpte avdrag		17 366	0
Annen kortsiktig gjeld	16	414 046	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**714 678**	**129 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 179 018**	**5 007 203**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2024, 30.12.1900
Styret i Åslandrabben Boligsameie

Sheraz Ahmad Zaka/s/ Erol Uzel/s/ Norsien Ishtiaq Ahmad/s/

Faizan Mahmud/s/ Baghdad Hibout/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 782 084
Kabel-TV	679 104
Garasje	122 400
Vask av korridor	88 128
Parkering	17 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 689 356**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	8 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-51 166
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 166**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 362 880.
I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 2 639, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 343.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 016
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
Befaring tak, Byggmester Bjørn Aarvik	-35 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 391**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-236 603
Drift/vedlikehold VVS	-124 419
Drift/vedlikehold elektro	-305 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-321 115
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 895
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 152
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 224 830**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-704 423
Renovasjonsavgift	-659 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 363 586**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-46 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 771
Driftsmateriell	-5 441
Vaktmestertjenester	-347 232
Vakthold	-187 568
Renhold ved firmaer	-65 355
Snørydding	-87 250
Andre fremmede tjenester	-3 298
Trykksaker	-5 083
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 272
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 639
Andre kontorkostnader	-7 836
Telefon, annet	-11 227
Porto	-500
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-4 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-816 897**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 789
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 643
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 178
SUM FINANSINNTEKTER	**67 610**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-499 819
Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	**-499 919**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Antenneleie	8 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 750**

kr 8 750 er antenneleie for perioden 01.10.2023 til 01.01.2024. For perioden 01.01.2023 til 01.09.2023 blir det fakturert i 2024.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-9 599 281	
Nedbetalt tidligere	1 787 107	
Nedbetalt i år	230 751	
		-7 581 423
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 581 423**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar, lønn	-362 880
Avsatt styrehonorar, arbeidsgiveravgift	-51 166
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-414 046**

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har telefon 99 51 93 12 som skal benyttes ved hastehenvendelser som følge av fare for skade på personell eller materiell og eiendom. Styrets e-post er aslandrabben@styrerommet.no Det oppfordres til at det sendes e-post, slik at styret kan behandle henvendelsen/saken raskt, effektivt på grunnlag av opplysninger som er sendt inn skriftlig.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6686559. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av styret til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.06.24 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.24
Selskapsnummer: 5598 **Selskapsnavn:** Åslandrabben Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av protokollvitner

Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 210 pr. måned for hver av de 144 boligene i sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring pkt. 10

Setningen under punkt 10 i sameiets vedtekter "Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet" fjernes, og erstattes med setningen "Bare myndige personer kan være styremedlemmer"

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sheraz Ahmad Zaka

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marit Berg

☐ Ole Christian Andresen

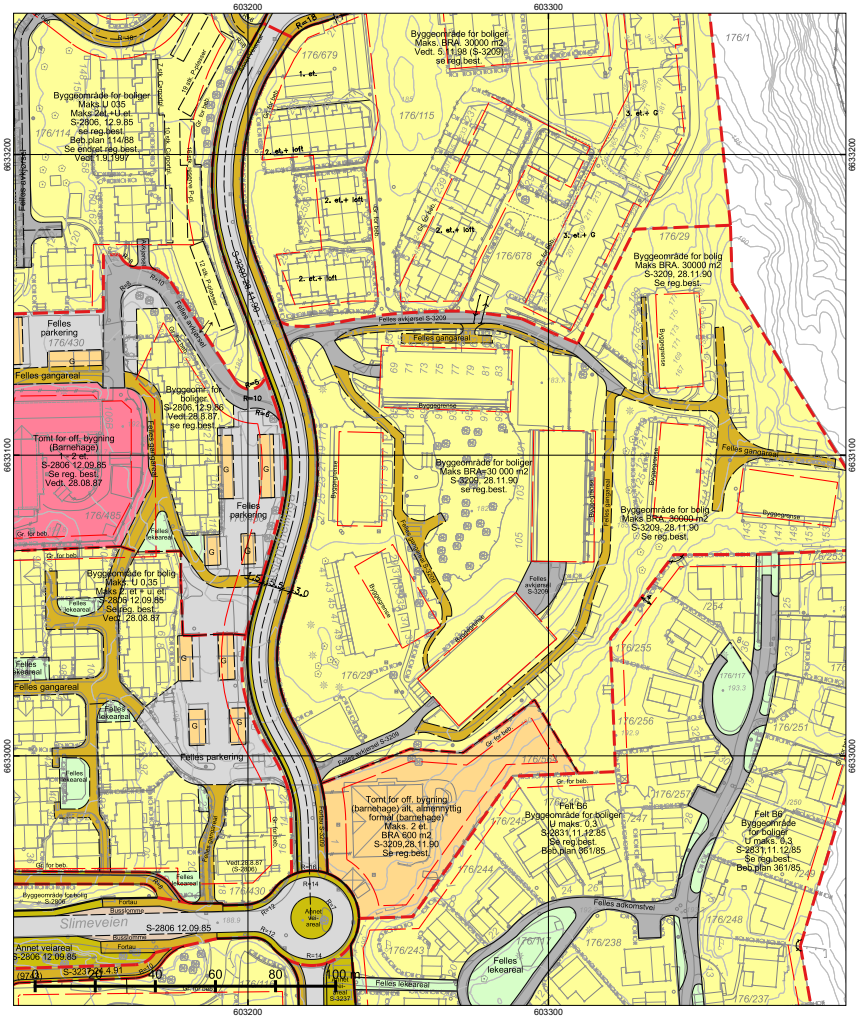
☐ Shawn Chaudry Tellefsen

OBOS

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328141/ 86508283
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/29

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

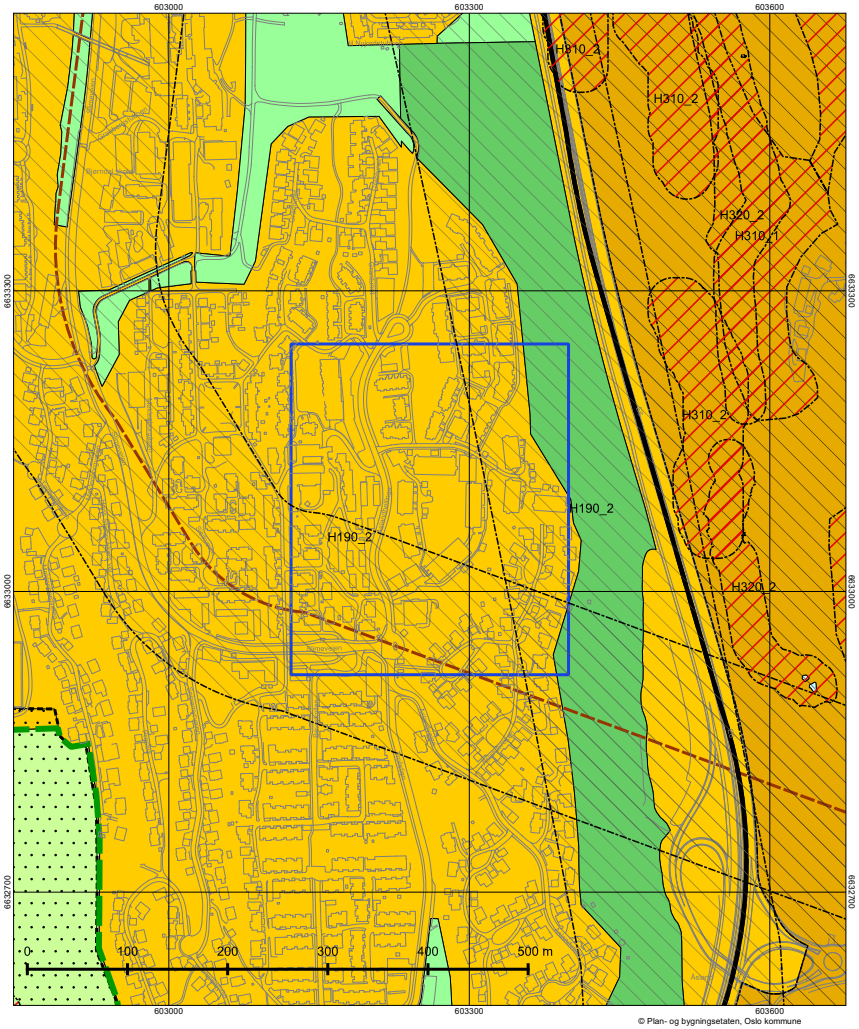
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328141/86508283
Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-3209

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Slimeåsen øst - Bjørndal felt B4.

Vedtaksdato: 28.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850193

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V051198, V180595

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 176, BNR.29 + 115, FELT B 4, BJØRNDAL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- off. trafikkområde (gang-/sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA=30.000 m2 og inntil 4. etg. + G. Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opp hold og parkering. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
   - Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
   - støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
   - det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks bruksareal BRA=600 m2. Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V051198

Åslandshellinga - Bjørndal felt B4 - gnr.176 bnr.115 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3209

Vedtaksdato: 05.11.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707477
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3209, 6851697

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN (S-3209) FOR GNR. 176 BNR. 29 + 115, FELT B4 - SLIMEÅSEN VEST, BJØRNDAL SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP 9817, DATERT 07.10.98.

Endringene er vist med uthevet skift og i kursiv.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for off. bygning/byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Off. trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Off. trafikkområde (gang-/ sykkelvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres bebyggelse med maks. bruksareal BRA = 30.000 m2 og inntil 4. etg. + G.
Hus 1 tillates oppført i 3 etg. + G.
b. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Små boder som ikke oppføres på balkong eller under bebyggelsen, tillates oppført utenfor byggegrensen.
Bebyggelsen på nordre del av felt B4 skal plasseres innenfor de grenser for bebyggelse og byggehøyder som er vist på plankartet merket ØIP 9817, datert 07.10.98.
c. Brukstillatelse for boligene gis ikke før regulert barnehage syd i planområdet er bygget og driftsklar.

§ 4. Parkering.
a. Det skal opparbeides fellesparkering etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
b. I forbindelse med endelig fastsettelse av boligtallet for felt B4, skal det også godkjennes en parkeringsplan av byplansjefen.
c. Hvis kjøre-/ parkeringsarealene mellom blokkene ikke overdekkes, skal det vises reserveparkering et annet sted på feltet.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i Plan- og Bygningslov og med gjeldende vedtekt for Oslo, innsendes plan for den ubebygde del av eiendommen, som viser eksisterende og fremtidig terreng med vegetasjon, areal for lek og opphold og parkering.
Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 6. Støy.
a. Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivået fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde, hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

b. Dersom flystøy innendørs overstiger 45 dB(A), må det benyttes støydempende ventiler i alle fasader, og eventuelle røykpiper må være av en støyisolerende type.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning / byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje og med maks. bruksareal BRA = 600 m2.
Det skal opparbeides 8 parkeringsplasser innenfor området.

§ 8. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Energi.

§ 9. Rekkefølgebestemmelse
Det skal være etablert trafikkøy på snuplassen i enden av Åslandshellinga før det gis brukstillatelse for boligene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0108/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åslandhellinga 5 1274 OSLO

Betegnelse: Gnr 176, bnr 29, snr 79 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no