

Sletteløkka 34



Velkommen til

Slettebakken 34



Salgsoppgaven produsert 9. april 2026

Slettebakken

Rålekker og gjennomført 3-roms endeleilighet | Solrik, usjenert balkong | Bad fra 2019 | To boder | Barnevennlig

Prisantydning	3 890 000,-
Fellesgjeld	252 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 143 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 826,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

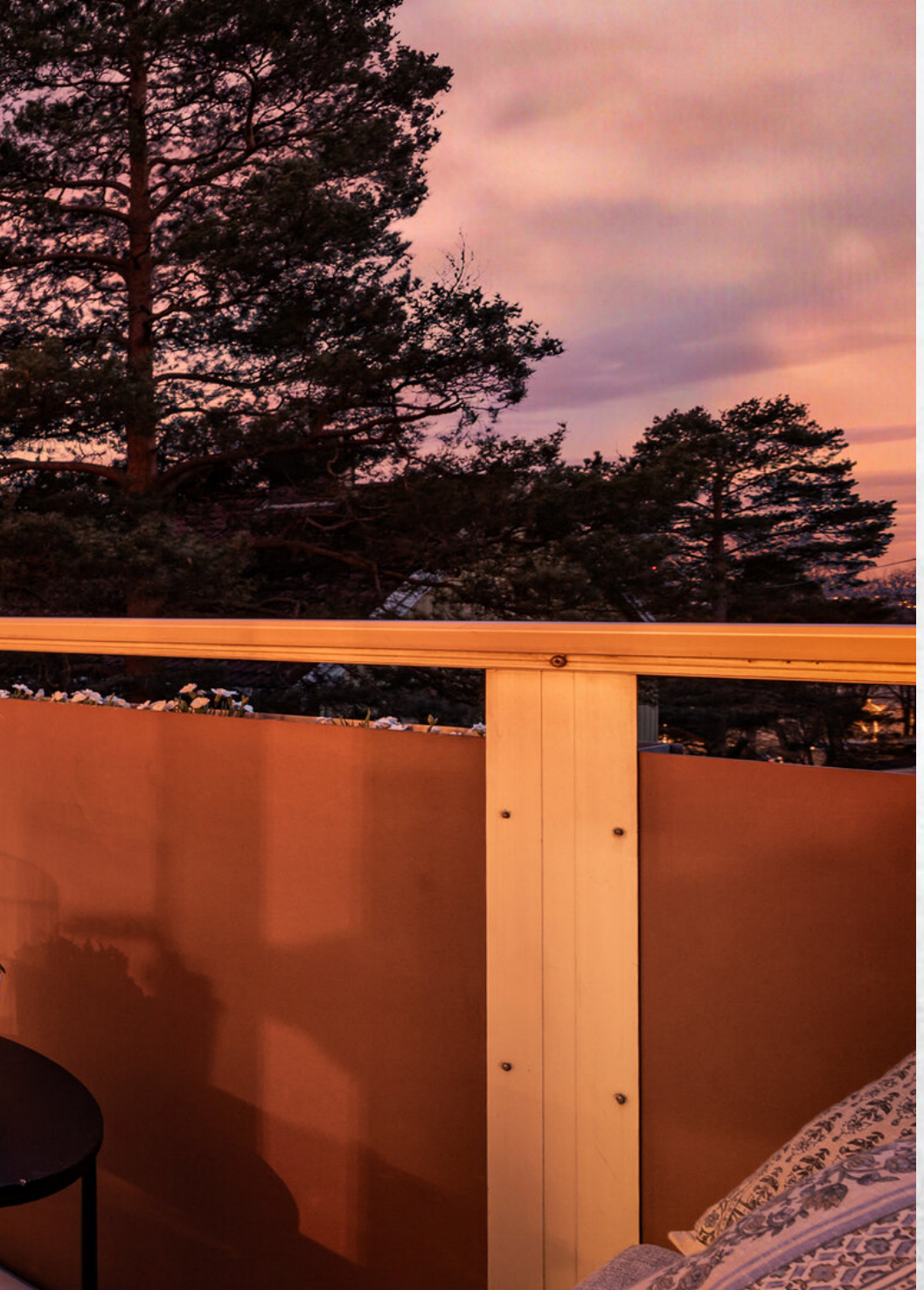
Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Ansvarlig megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no

Megler	Markus Hagen
Telefon	468 78 887
E-post	m.hagen@nordvikbolig.no




weber



Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Sletteløkka 34 | En svært lys og innbydende 3-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Sletteløkka. Leiligheten har en god intern beliggenhet i 3. etasje med gjennomgående planløsning og rikelig med naturlig lysinnslipp. Her får kjøper også gleden av usjenert, solrik balkong med fin utsikt, stue med gode møbleringsmuligheter, lekkert kjøkken, bad i regi av borettslaget og to romslige soverom vendt mot rolige omgivelser.

- Bad i regi av brl. (2019)
- Lekkert og tidløst kjøkken
- Solrik balkong med fin utsikt
- V.v, fyring, internett og kabel-tv inkl.
- Rikelig med lagringsplass i boder
- God intern beliggenhet med lite innsyn
- Skogen i umiddelbar nærhet
- Fine grøntområder
- Kort vei til off. kommunikasjon, butikker og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	8 kvm

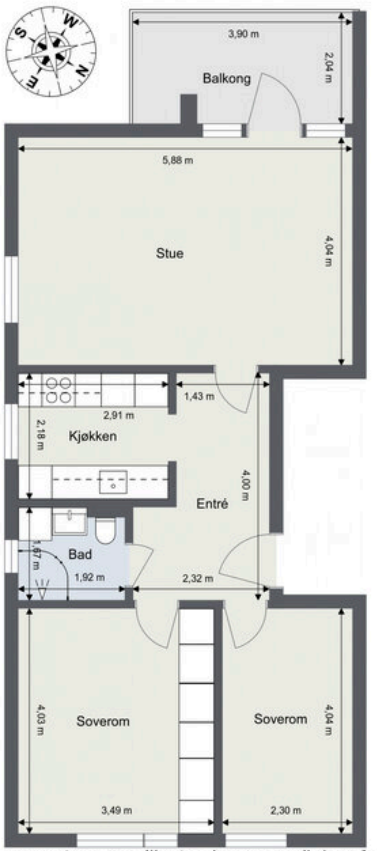
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Loftsbod
Total BRA: 12 kvm.

Sletteløkka 34
3. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




weber











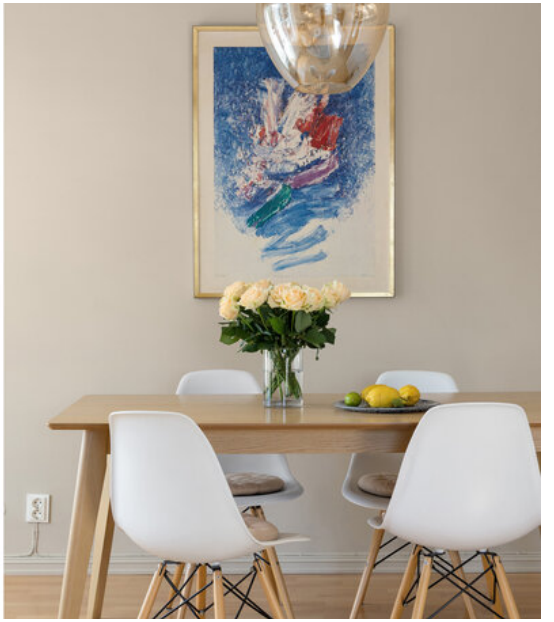
























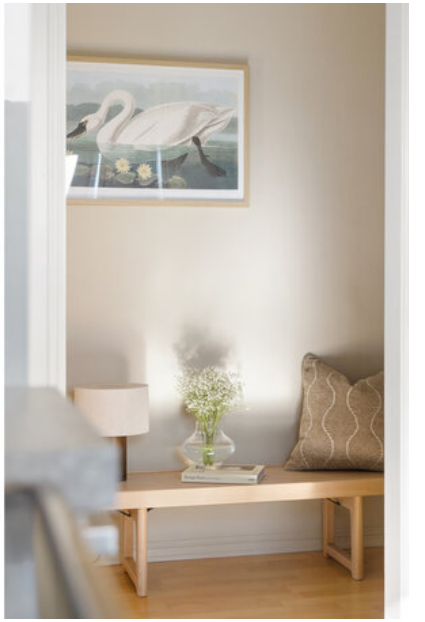














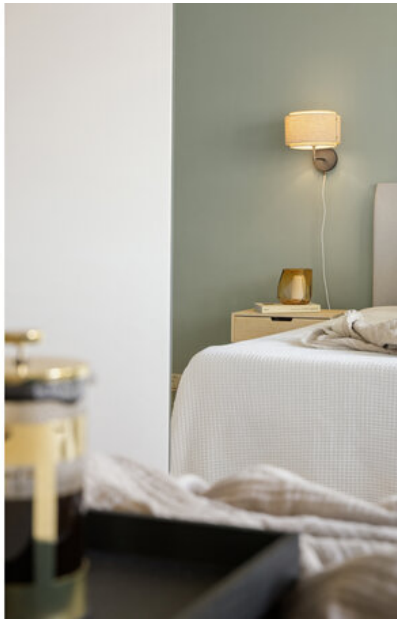






































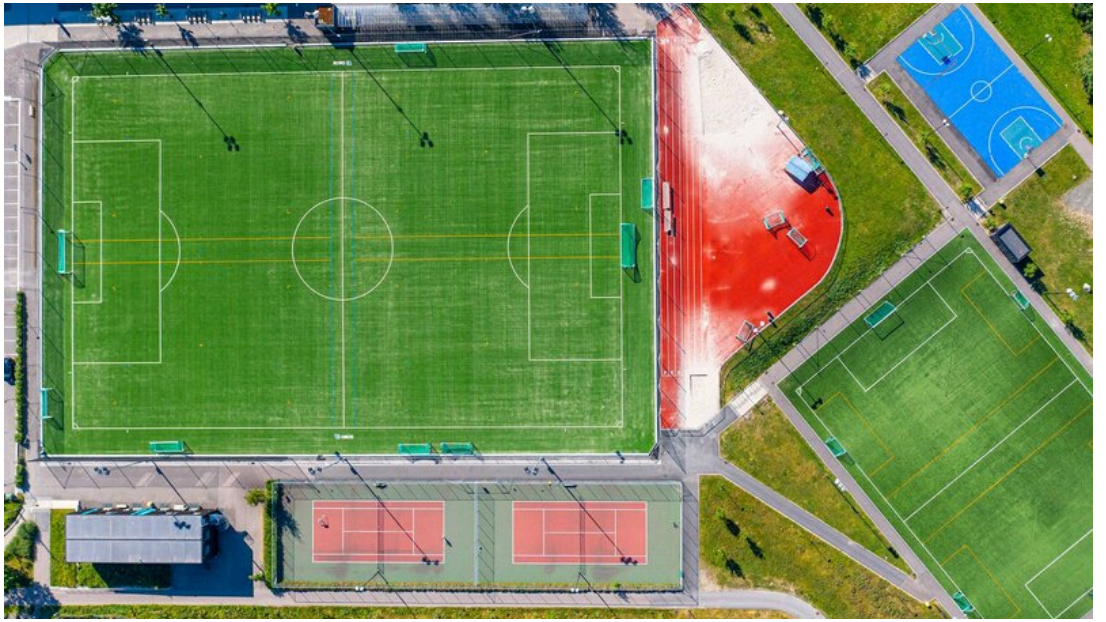







Vestia
3180








LINDERUD SENTER
BUTIKKER • HELSE • VELVÆRE


VEITVET SENTER
Lucky Bowl




Lilloseter
Linderudkollen 6,5
Lilloseter 7
Linderudkollen
Isdammen 1,6
Linderudkollen 4,1
Lilloseter 6,8



Informasjon

Sletteløkka 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0039/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 86 i Askelia Borettslag, org.nr. 946462829

Selger
Eline Alexandra Traverso

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
252 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 142 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 143 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 152 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 67 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Loftsbod
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder merket med nr: 086.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, 2 soverom, kjøkken, stue og bad
Balkong på 8 m^2.
Loftsbod på 12 m^2.
Kjellerbod på 2 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Utvendig > Balkongdør:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

Innvendig > Overflater:
- Det er påvist noe svelling i skjøter på gulv.
- Det er stedvis "løs" tapet (manglende heft mot underflate).
- Noe ujevnheter i overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller. Det største registrerte avvik på høydeforskjell innenfor 2 meter er målt til 17 mm på det store soverommet, betongdekke «henger» på midten.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik: Omramminger på dører er skjevt montert, ikke fagmessig utført.
- Dørblad til bad er skåret i bunn.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Parkering

Askelia borettslag har ca. 60 oppmerkede parkeringsplasser for biler, bl.a. på stikkveier og ved enkelte blokker. Disse plassene kan leies av andelseiere som besitter personbil, bebor seksjonen og ikke har garasje i Askelia garasjelag. Parkeringsplasser tildeles etter søknadsdato men pga knapphet av plasser kan det bli en del ventetid.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- AF gruppen Norge AS Enterprise. Arbeid utført 2019. Total rehabilitering av alle bad i borettslaget. Nytt underdekke med membran, nye fliser på gulv og vegger, nytt sluk , ventil og nytt baderomsinventar og toalett. Fliser levert av L-Flis og interiør AS. Nytt badromsvindu med fuktsikker overgang og listverk.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- AF gruppen Norge AS Enterprise. Fornyet og utført som en del av rehabiliteringen av badet i 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- AF gruppen Norge AS Enterprise.

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.
- Eventuell kommentar: Har byttet terrassegulv i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Det elektriske anlegget er sjekket og godkjent fra firmaet Omexom 20 nov. 2025.

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.
- Nytt bad i 2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei.
- Nytt bad i 2019, ingen feil. Et par hakk i servanten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- En sprekk i murveggen i stuen. Kan sparkles.

Bygningssakkyndig

Tom Røtnes Jensen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader med fasadeplater og malt betong. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To vegglamper på soverom, en vegglampe i stuen. Gardin på soverom og stue. Gardinstang medfølger.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med fjernvarme og elektriske varmekabler i gulv.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2045 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 826,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluder fjernvarme, varmtvann, kabel-tv og internett, kommunale avgifter, festeavgift, renter og avdrag på felles lån, felles bygningsforsikring, personalkostnader, forretningsfører, drift og vedlikehold og andre driftskostnader m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 324 476,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 5 297 905,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 178 andelsleiligheter.
Askelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946462829, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Det er felles vaskeri i oppgang 32, og felles utebod ved inngang.

2024/2025:
Energikartlegging:
Som kjent har borettslaget stort behov for bytting av vinduer og etterisolering av fasadene for å spare energi. For å danne et grunnlag for hvor det er behov for energibesparende tiltak, samt prisoverslag for gjennomføring, har vi utført energikartlegging. For å kunne få tilskudd til kartleggingen, handlet styret i god tid, borettslaget fikk tilskudd både fra Enova og Oslo kommune på kr 465.000. Borettslaget betalte da kr135000. Rapporten fra energikartlegging viser at bytting av vinduer og etterisolering er de tiltakene som er mest energibesparende. Dette er noe som vurderes av styret Enova sin støtte på inntil 30% har en søknadsfrist i november.

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

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

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

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

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

For nærmere informasjon, se vedlagt innkalling til årsmøte.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 252 000,-pr. 24.03.2026

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 47 355,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 2 961 650,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 496 738,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

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

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

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

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6650014

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 201 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Allstad Grunneiendom AS. Festeavtalen er 99 år regnet fra 01.01.1957. Årlig festeavgift er 400 904,-.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 400 904,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1957
Festetid: 99 år

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Det er gangavstand til Veitvet nærsenter, med flere dagligvareforretninger, apotek, lege, tannlege, bydelens helsestasjon, Norges største bowlinghall med 26 baner og Veitvet kultur- og nærmiljøsenter. Kort vei til Linderud senter med de fleste forretninger og servicetilbud i form av 60 forretninger og 20 tilbud innenfor helse og velvære.

Det er i tillegg kort vei til Alna, Linderud og Stovner senter, samt Storo storsenter. I tillegg ligger både Bjerkedalen og Disen i kort avstand, med gode kafétilbud i nærområdet.

Det er god offentlig kommunikasjon i området, med både buss og t-bane innen kort gangavstand. Nærmeste t-banestasjon er Veitvet, kun få minutters gange fra boligen, med ca. 15 minutters reisetid til sentrum. Flere busslinjer stopper i Trondheimsveien ved Rødtvet T, inkludert linjene 25, 26, 31, 380 og 390, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Området fremstår som barnevennlig med fine grøntarealer mellom bygningene og lekeplasser. Det er flere barnehager i nærområdet på Linderud og Veitvet, samt gangavstand med gangvei gjennom boligområdet frem til både Rødtvet barneskole og Apalløkka ungdomsskole. Leiligheten ligger i skolekretsen til Rødtvet skole.

Det finnes et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. idrettshall på Apalløkka, idrettsanlegg på Veitvet, fotballbane på Tonsenhagen, Furuset forum med is- og håndballhall, svømmehall på Furuset og Kalbakken, Nordre Lindeberg besøksgård, stort ridesenter ved Alnaparken, golfbane på Rommen, samt mange andre lag og foreninger. Nærmeste treningssenter er Fitness24Seven på Veitvet på Veitvet og Sats på Linderud.

Området innbyr også til et rikt tur- og friluftsliv med flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til Lillomarka, hvor flotte turområder starter rett utenfor døren. Herfra er det kort vei til populære turmål som Vesletjern, Linderudkollen, Trollvann og Grefsenkollen, som byr på gode naturopplevelser året rundt. Lillomarka kan friste med flotte tur- og sykkelstier, skiløyper og populære badevann som Svarttjern og Steinbruvann.

I tillegg er det kun en kort spasertur til Alnaparken med fine turstier, samt bane for sandvolleyball og frisbee.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.05.1966.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Pågående byggesaker i området:
Utfartsveien 2 - oppføring av kontorbygg - Linderud leir

Saksnummer 2025/19405 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457391
Status Under behandling

Utfartsveien 4 B - ombygging av forlegningsbygg - Linderud leir - Blokk B
Saksnummer 2026/03448 - Byggesak
Mottatt sak 25.03.2026
Status Under behandling

Utfartsveien 2 - oppføring av midlertidig skolepaviljong for krigsskolen - Linderud Leir
Saksnummer 2025/11350 - Byggesak
Mottatt sak 01.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202463203
Status Under behandling

Utfartsveien 2 - nytt tilbygg til eksisterende messebygg - Linderud Leir
Saksnummer 2025/04567 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551430
Status Under behandling

Kakkelovnskroken 3 A-D - oppføring av bydelshus
Saksnummer 2025/08804 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202213897
Status Under behandling

For fullstendig oversikt over pågående eller planlagte arbeidet i nærområdet, anbefaler vi å se Oslo Kommunes plan- og saksinnsyn.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, bolig med tilhørende anlegg, vannforsyningsanlegg, kjørevei, gang-/sykkelvei, flate: andre sikringssoner og offentlig kjørebane/veigrunn, gang-/sykkelvei. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra vei. Eiendommen grenser til en militærleir.
Fysisk risiko på eiendommen:
Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.
Deler av eiendommen har kommunal helningsanalyse med 5 meter filter. Kommunal helningsanalyse med 5 meter filter viser potensielle løsne- og utløpsområder for steinsprang i skråninger høyere enn 5 meter.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/89/1:
09.11.1960 - Dokumentnr: 14097 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,400
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 1818,8 M2

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 437,4 M2

13.09.2011 - Dokumentnr: 731204 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
for lekeplass.
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

02.08.2016 - Dokumentnr: 695831 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
vedrørende oppføring av garasje
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.10.1909 - Dokumentnr: 900329 - Skjønn

18.01.1924 - Dokumentnr: 912217 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer

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

07.02.1930 - Dokumentnr: 901793 - Skjønn

04.09.1930 - Dokumentnr: 901794 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: GLOMMEN TREINDUSTRI

05.05.1943 - Dokumentnr: 3513 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

30.01.1951 - Dokumentnr: 1293 - Bestemmelse om bebyggelse

03.10.1951 - Dokumentnr: 913828 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

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

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

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

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

19.07.1952 - Dokumentnr: 8726 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 8726/1952

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 1818,8 M2

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 437,4 M2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.03.1943 - Dokumentnr: 2556 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:3

12.05.1943 - Dokumentnr: 3755 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:4

13.12.1951 - Dokumentnr: 15204 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:5

13.12.1951 - Dokumentnr: 15205 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:6

26.02.1954 - Dokumentnr: 2809 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:11

29.12.1954 - Dokumentnr: 17200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:12

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningspakke kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 85 175,- 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 9. april 2026

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Ansvarlig megler

Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46878887

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Sletteløkka 34

Sletteløkka 34

Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	8 min

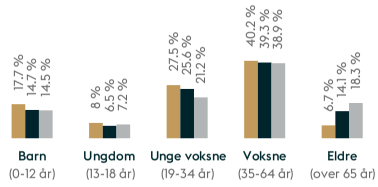
Offentlig transport

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 4.7 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.3 km

Barnehager

Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	10 min 0.9 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	12 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

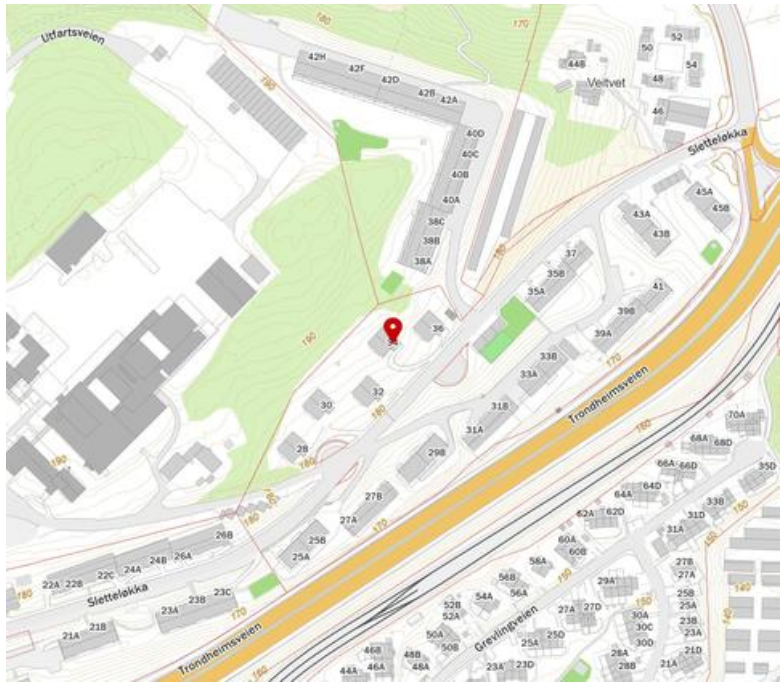
Sport

Askelia ballbane	1 min
Sletteløkka kunstgressbane	8 min
Fitness24Seven Veitvet	10 min
Fresh Fitness Kalbakken	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sletteløkka 34, 0597 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 1
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 06.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20708-1878 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TC9026

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Røtnes Jensen **Vår ref:** Tom Røtnes Jensen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Tom Røtnes Jensen
Uavhengig Takstingeniør
tom.jensen@tek-norge.no
906 71 913

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk fra 1960. Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, 2 soverom, stue, kjøkken og bad. Boder i fellesareal på loft og i kjeller.

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader med fasadeplater og malt betong. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det vises forøvrig til de enkelte punktene i rapporten for vurdering av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass, vindu på bad i pvc fra 2019.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette lakkerte overflater og kikkehull.

Balkongdør med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm. med adkomst/utgang fra stue.
Rekkverk utført med aluminium/stål og plater.
Gulv belagt med terrassebord.
Det er montert stikkontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv med laminat
Overflate vegger med slette malte flater og malt tapet/strie
Overflate himlinger med malt betong

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk.

Etasjeskillende konstruksjoner utført med betong.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2019, oppgradert i regi av borettslaget.
Vegger med flislagte overflater.
Overflate himlinger med malt betong.
Overflate gulv belagt med fliser. Det er elektriske varmekabler i gulv.
Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet ventileres via naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med under-/overskap og slette fronter.

Benkeplater av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Frittstående hvitvarer, det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert fuktbestandig plate på vegg over benkeplate.
Det er kjøkkenventilator over kokesone med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg.

Vannforsyningsrør er lagt opp med rør i rør system.

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem.

Boligen ventileres gjennom naturlig avtrekk koblet til byggets avtrekkssystem og tilluft via vindusventiler.

Vannbåren varme via radiatorer.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil). Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskap er merket med kursoversikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

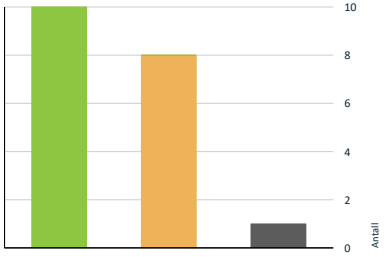
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass, vindu på bad i pvc fra 2019.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vedlikeholdsansvaret for vinduer (utvendig) og utskifting påhviler normalt borettslaget.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette lakkerte overflater og kikkehull.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med rammer/karmer av treverk og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt.
Vedlikeholdsansvaret for balkongdører (utvendig) og utskifting påhviler normalt borettslaget.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm. med adkomst/utgang fra stue.
Rekkverk utført med aluminium/stål og plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,96 meter.

Gulv belagt med terrassebord.

Det er montert stikkontakt på vegg.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflate gulv med laminat
Overflate vegger med slette malte flater og malt tapet/strie
Overflate himlinger med malt betong

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe svelling i skjøter på gulv.

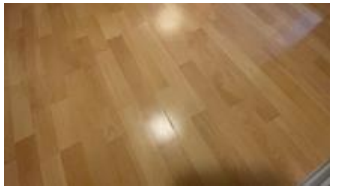
Det er stedvis "løs" tapet (manglende heft mot underflate)

Noe ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak, men det må påregnes oppussing av enkelte overflater på sikt.






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillende konstruksjoner utført med betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skjevheter i etasjeskiller. Det største registrerte avvik på høydeforskjell innenfor 2 meter er målt til 17 mm på det store soverommet, betongdekke «henger» på midten.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Omramminger på dører er skjevt montert, ikke fagmessig utført.

Dørblad til bad er skåret i bunn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport




VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2019, oppgradert i regi av borettslaget.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon

Årstall: 2019

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med flislagte overflater.
Overflate himlinger med malt betong.

Årstall: 2019

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv belagt med fliser. Det er elektriske varmekabler i gulv. Det er målt høydeforskjell fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist på 32 mm.

Årstall: 2019

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med uttagbar vannlås, underliggende foliemembran påvist i sluk.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet ventileres via naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Borettslaget bør vurdere mulighet for å installere mekanisk avtrekk på felles avtrekkskanal.
Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badets omsluttende vegger er oppført med mur/teglstein. Det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom eller ved visuell observasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med under-/overskap og slette fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.
Frittstående hvitvarer, det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert fuktbestandig plate på vegg over benkeplate.

Det er installert automatisk lekkasjestopper med magnetventil og føler i kjøkkenbenk under kum og komfyrvakt over kokesone.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over kokesone med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget. Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Vannforsyningsrør er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap er plassert i sjakt på bad. Felles vannforsyningsrør er ikke vurdert da dette er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Stoppekraner er plassert i skapet.

Årstall: 2019





TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem. Felles avløpsrør er ikke vurdert da dette er en del av borettslaget vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres gjennom naturlig avtrekk koblet til byggets avtrekkssystem og tilluft via vindusventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil). Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing.
Strømskap er merket med kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Det foreligger ikke opplysninger på at el-anlegget er totalt rehabilitert siden byggeår. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre (sikringsskap, ledningsnett, brytere, stikkontakter, koblingspunkter m.m.)

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

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i forbindelse med oppgradering av bad i 2019.
   Øvrige samsvarserklæringer/dokumentasjon er ikke framvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier opplyser at "det elektriske anlegget er sjekket og godkjent fra firmaet Omexom 20 nov. 2025".

Dokumentasjon er ikke fremvist, innhent dokumentasjon.

Vær likevel klar over at det deler av boligens el-opplegg er av eldre dato, og vil ofte ha noe behov for modernisering.

Viktig info rundt samsvarserklæring.
En samsvarserklæring, eller erklæring om samsvar, er dokumentasjon som skal vise at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende elsikkerhetsforskrifter. Eier er pålagt å oppbevare erklæringen i hele installasjonens levetid. Og kunne fremvise den ved senere anledning, som f.eks. ved en kontroll av det elektriske anlegg eller ved boligsalg.

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

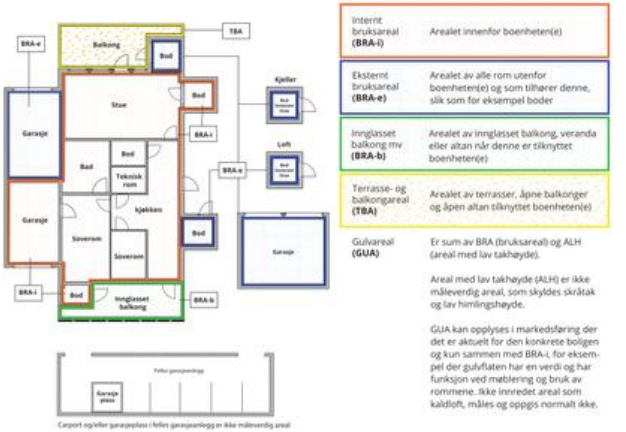
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		2		2	
3. Etasje	67			67	8
Loft		12		12	
SUM	**67**	**14**			**8**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad		
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til ca. 2,45 meter i stue.
Rom (boder) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Boder merket med nr: 086

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken, dokumentasjon er ikke fremvist. (Eiers opplysninger)

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.3.2026	Tom Røtnes Jensen	Takstingeniør
	Eline Alexandra Traverso	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	89	1		0	33183.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Sletteløkka 34

Hjemmelshaver
Askelia Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/ASKELIA BORETTSLAG	946462829			Traverso Eline Alexandra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
86

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon		Oppgradering bad i 2019	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede på befaring og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		El-arbeider i forbindelse med oppgradering av bad 2019	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Gnr 89 - Bnr 1
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TC9026

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
23. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sletteløkka 34, 0597 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Eline Alexandra Traverso

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6650014
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: AF gruppen Norge AS Enterprise. Arbeid utført 2019. Total rehabilitering av alle bad i borettslaget. Nytt underdekke med membran, nye fliser på gulv og vegger, nytt sluk , ventil og nytt baderomsinventar og toalett. Fliser levert av L-Flis og interiør AS. Nytt badromsvindu med fuktsikker overgang og listverk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Norge AS Enterprise. Fornyet og utført som en del av rehabiliteringen av badet i 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF gruppen Norge AS Enterprise.

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

Eventuell kommentar: Har byttet terrassegulv i 2025

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

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget er sjekket og godkjent fra firmaet Omexom 20 nov. 2025

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

Eventuell kommentar: Nytt bad i 2019

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

Eventuell kommentar: Nytt bad i 2019, ingen feil. Et par hakk i servanten.

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?
Ja

Beskriv: En sprekk i murveggen i stuen. Kan sparkles.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsannonse fra 2023 er det oppgitt at leiligheten har et bruksareal på 67 kvm.

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?

Nei

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.

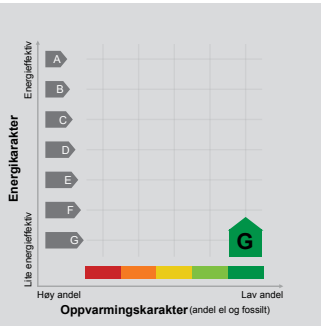
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0039/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0597
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80222459
Merkenummer	Energiattest-2025-205471
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1205
ASKELIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ASKELIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, I styrerommet Sletteløkka 41.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ASKELIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Pia Odahll er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1205 Årsregnkap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Pia Odahll
- Umar Manzoor

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

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

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

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

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

- Kristian Johnsgaard
- Patrick Hansen Brockstedt

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

- Aleksander Engevik
- Grethe Opkvitne
  Engasjert, positiv og pålitelig beboer. Aktiv i nærmiljøet.

Sak 8

Tillegg til parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bestemmelser av parkeringsplasser

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

Det er ikke tillatt med fremleie under noen omstendigheter.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Legge til punktene beskrevet i beskrivelse i parkeringsbestemmelsene.

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024/2025

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

Energikartlegging:

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

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

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

Bytte av operatør av landanlegget:

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

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

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

Uforutsett vannlekkasje på vannledning:

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

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

Drenering rundt blokk nr 25:

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

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

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

Asfaltering:

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

Fortsettelse av møteplasser:

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

Transaksjon 09222115557544893427 Signert PO, AE, ML, WK

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 437 050	12 853 072	12 530 164	12 517 000
Vaskeri	10	15 138	14 887	15 000	15 000
Ladeinntekter EL-bil		47 279	24 143	30 000	0
Andre inntekter	3	3 077 381	248 999	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 576 849**	**13 141 101**	**12 580 164**	**12 537 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-368 166	-784 476	-740 007	-569 000
Styrehonorar	5	-250 000	-300 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	16	-911	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 388	-12 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-307 350	-291 880	-310 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-623 551	-42 768	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 107 908	-2 177 001	-2 130 000	-1 136 000
Forsikringer		-339 538	-294 585	-324 044	-389 000
Festeavgift		-400 904	-400 904	-400 904	-401 000
Kommunale avgifter	9	-1 802 209	-1 547 474	-1 791 450	-2 023 712
Kostnader sameie		0	-5 000	-5 000	0
Energi/fyring	11	-2 639 955	-2 792 099	-2 200 000	-2 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 465	-1 016 971	-1 057 650	-500 000
Andre driftskostnader	12	-1 029 941	-1 318 283	-1 174 550	-1 214 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 348 285**	**-10 984 065**	**-10 364 605**	**-9 540 262**
DRIFTSRESULTAT		**5 228 563**	**2 157 037**	**2 215 559**	**2 996 738**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	282 679	254 879	13 000	5 000
Finanskostnader	14	-2 549 592	-2 175 779	-2 721 500	-2 505 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 266 913**	**-1 920 900**	**-2 708 500**	**-2 500 000**
ÅRSRESULTAT		**2 961 650**	**236 136**	**-492 941**	**496 738**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 961 650	236 136		

Transaksjon 09222115557544893427 Signert PO, AE, ML, WK

Protokoll til årsmøte 2025 for ASKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946462829
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, I styrerommet Sletteløkka 41.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Pia Odahll er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Pia Odahll

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

Følgende stilte til valg:
Umar Manzoor
Pia Odahll

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Abdessamad Elhammichi

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

Følgende stilte til valg:
Abdessamad Elhammichi
Waseem Kashif

Mona Lillelien
Umar Manzoor
Mercy Orleans--Fiaka

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Lillelien
Mercy Orleans-Fiaka

Ved skriftlig avstemming viste opptellingen:
Waseem Kashif 3 stemmer
Mona Lillelien 16 stemmer
Umar Manzooe 5 stemmer
Mercy Orleans-Fiaka 15 stemmer

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Patrick Hansen Brockstedt
Kristian Johnsgaard

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

Følgende stilte til valg:
Patrick Hansen Brockstedt
Kristian Johnsgaard

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Engevik
Grethe Opkvitne

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

Følgende stilte til valg:
Aleksander Engevik
Grethe Opkvitne

8. Tillegg til parkeringsbestemmelser

Bestemmelser av parkeringsplasser

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

Det er ikke tillatt med fremleie under noen omstendigheter.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til punktene beskrevet i beskrivelse i parkeringsbestemmelsene.
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 3 stemmer**

Oslo, 21. mai 2025

Pia Odahll Møteleder	Kari Nylænder Protokollvitne

Etter valgene består styret av:

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0039/26 . Vår ref.: 1205-1-086 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Askelia Borettslag
Organisasjonsnr:	946462829
Andelseier:	Traverso, Eline Alexandra
Medeier:	
Leilighetsnummer:	086
Adresse:	Sletteløkka 34, 0597 OSLO
Andelsnummer:	86
Gnr.	89
Bnr.	1
Borettsinnskudd:	Kr. 15 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Kontaktperson for parkeringsplassene er vaktmester Morten Ludvigsen vaktmesteraskelia@gmail.com Utleieplass følger ikke boligen ved salg. Selger må selv si opp plassen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Styrets leder skal ikke kontaktes på mobil kun på denne styremailen askelia@styrerommet.no Tomten er festet med Kirke- og undervisningsdepartementet som bortfester. Reguleres 01.01.2017 og hvert 20. år. Leiepris satt til 400 900,- pr. april 2017 Lån -utført rehabilitering av rør og bad. Skjema for skiltbestilling og informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 826,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 509,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 890,-
Annen formue:	47 355,-
Gjeld:	275 546,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207693413
Restsaldo:	251 455,62
Kapitalkostnader:	1 572,20
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 251 455,62,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER
FOR
ASKELIA BORETTSLAG

(23.05.2006)

Sist endret på generalforsamlingen 07.04.2011

Sist endret på generalforsamlingen 29.03.2012

Sist endret på generalforsamling 03.05.2016

Sist endret på generalforsamling 25.05.2023

1.

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

2.

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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

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

7.

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

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

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

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

8.

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

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

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

9.

Inngangsdør og eventuelle vinduer i fellesrom skal holdes stengt.

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

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

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

Musikk- og sangundervisning fordrer samtykke fra styret.

10.

Askelia borettslag har ca. 60 oppmerkede parkeringsplasser for biler, bl.a. på stikkveier og ved enkelte blokker. Disse plassene kan leies av andelseiere som besitter personbil, bebor seksjonen og ikke har garasje i Askelia garasjelag.
Parkeringsplasser tildeles etter søknadsdato.
Søknad sendes/leveres skriftlig til Askelia borettslag v/vaktmester, Sletteløkka 33 B eller per mail: vaktmesteraskelia@gmail.com
Det vises for øvrig til egne vedtekter for parkeringsplasser som kan hentes fra borettslagets hjemmeside.

11.

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

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

Søppel og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskålen.

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

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

12.

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

13.

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

14.

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

HOUSE RULES
FOR
THE ASKELIA HOUSING COOPERATIVE

(23.05.2006)

Last changed by the general assembly on 07.04.2011

Last changed by the general assembly on 29.03.2012

1.

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

2.

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

3.

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

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

4.

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

5.

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

6.

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

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

7.

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

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

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

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

8.

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

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

1. Animal owners are expected to know and understand city and police regulations and punishments concerning animal care.

2. Dogs must always be kept on a leash in and around the housing cooperative. The owners of the animals must remove excrement immediately after it is left on the property by the animal.

3. The owner of the animal is responsible and liable for any economic compensation for damage that the animal may cause to people or property such as scraped doors and door frames, damage to flowers, plants, garden areas etc.

4. If any written complaint is received informing us that an animal is bothering a neighbour with smell, noise etc or in any other way becomes a problem (such as affecting allergies or arousing fear or anxiety) the board is

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

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

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

9.

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

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

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

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

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

10.

The Askelia Housing Cooperative has approximately 60 marked parking spots for cars along the side-cuts and near the individual buildings. These spots can be rented by cooperative's unit holders who own passenger cars, at the resident section, who do not have a parking spot in the Askelia garage.
Parking spots are awarded based on residence application date.
The application can be sent or delivered in writing to the Askelia Housing Cooperative c/o the caretaker (Askelia Borettslag, v/vaktmester, Sletteløkka 33 B) or by e-mail: vaktmester.askelia@getmail.no.
We also refer you to the rules for parking and use of the parking spots that are available from the cooperative's website.

11.

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

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

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

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

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

12.

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

13.

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

14.

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

Vedtekter

for Askelia Borettslag org nr 946 462 829

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.06.

Endret i elektronisk generalforsamling 12. juni 2021 § 4-2 (3), 8-1 (1) og (2)
Vedtekter garasjelaget vedtatt i generalforsamling 21. mai 2024 - vedlagt

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkong- og/eller terrassegulv, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dører fra leilighetene til trappeoppgangen, regnes som innvendige dører.
(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.
(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
(10) Oppdager beboer skader, feil eller mangler som vedkommende ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter vedkommende omgående å melde fra til vaktmester.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

Valgkomite skal, så langt det la seg gjøre, innstille et styre bestående av 5 medlemmer, inkludert styreleder.
(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
(4) Kun beboere av lagets leiligheter kan være medlemmer av styret.
(5) Forretningsfører eller andre laget har sluttet forretningsmessige kontrakt med, kan ikke være medlemmer av styret.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder, eller i hans fravær fungerende styreleder**,** representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

Vedtekter for parkeringsplasser i Askelia borettslag

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

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

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

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

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

Ved salg eller utleie av seksjonen opphører leieavtalen.

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

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

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

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

Styret Askelia 13.03.201

Askelia borettslag

Vedtekter for garasjer

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

Garasjene er privateid eller leies ut.

Innskudd på garasje er pr. O1.08.2023 på Kr 24500,- Andelsinnskuddet skal ikke forrentes. Innskuddet skal betales tilbake ved oppsigelse.

Leie av garasje pr.01.08.2023 er Kr 417,- pr. Mnd som legges til husleien fra 1.juli.(Det

Kommer egen faktura for juni på Kr 417,-)

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

Årsleien vurderes hvert år. Innskuddet kan indeksreguleres.

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

Eller per mail: vaktmesteraskelia@gmail.com

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

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

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

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

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

Uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko, hvis ikke annet er avtalt. Innskuddet tilbakebetales innen 3.mnd.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innen 3 mnd etter utflytting.

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

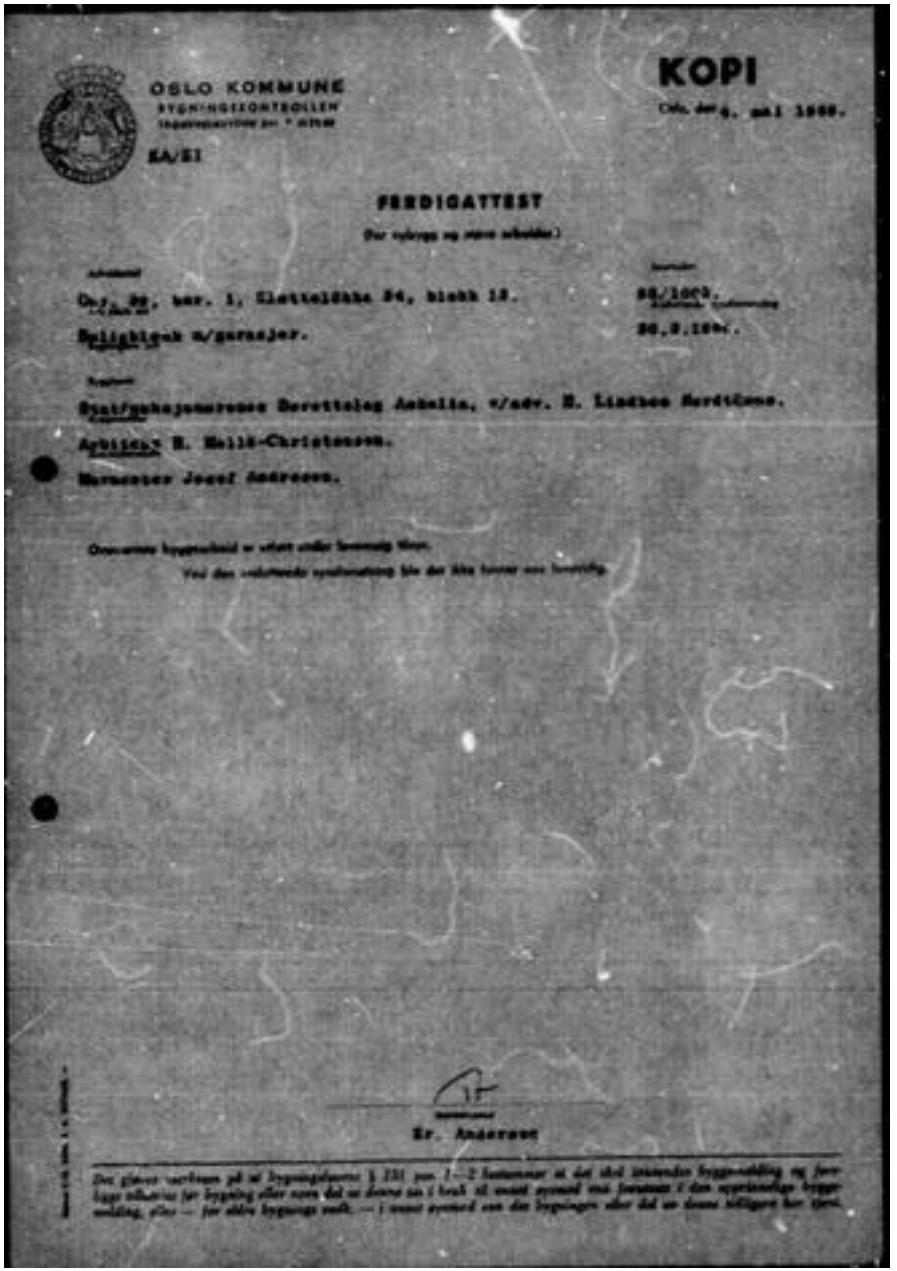
Andelseier plikter å holde tilsyn med sin garasje og melde fra til styret om behov for reparasjoner og vedlikehold.

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

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

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTOROLLEN

EA/EI

KOPI

Oslo den 4. mai 1960.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større ombygninger)

Adresse: Gnr. 88, bnr. 1, Slettelökka 24, blokk 18.
Bygningen m/garasjer.

Journalnr.: 88/1063.
Kontrollnr.: 30.8.1960.

Byggherre: Statsgunstjenestenes Borettslag Ammelia, v/adv. H. Lindtsen Nordtvedt.

Arkitekt: H. Helle-Christensen.

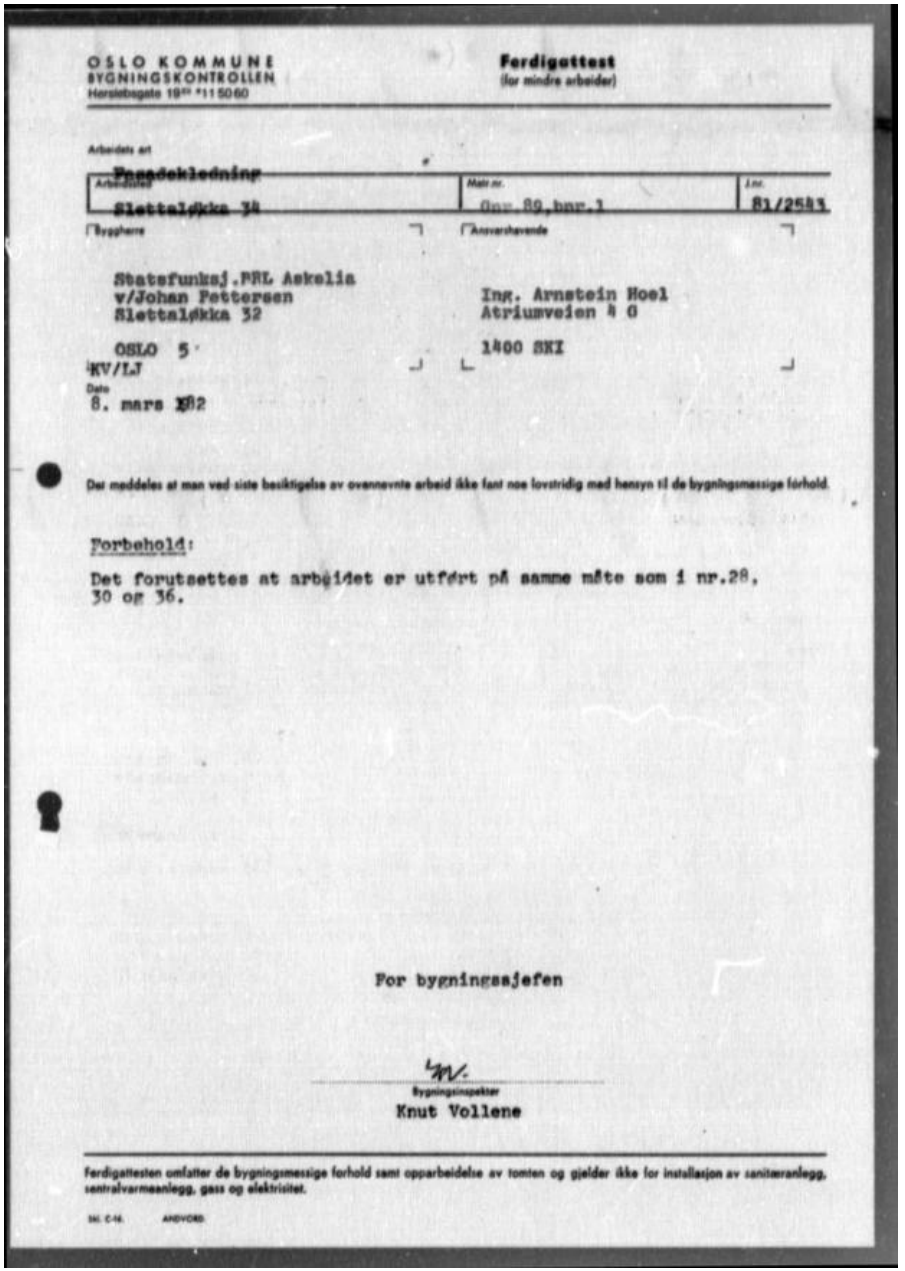
Murmester Josef Andresen.

Overnevnte byggearbeid er utført under forannevnte tilsyn.

Ved den vedtatte sluttbefaring ble det ikke funnet noe bemerkning.

Er. Ansvaret

Det gjøres oppmerksom på at bygningsloven § 251 pos. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller annen del av denne før den tas i bruk til enhver annen enn tidligere byggemelding, eller — for eldre bygninger enn 10 år — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[01] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Pæledekledning

Adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Slettaløkka 34	Gnr. 89, bnr. 1	81/2581

Byggherre
Statsfunksj.PRL Askelia
v/Johan Pettersen
Slettaløkka 32
OSLO 5

Ansvarshavende
Ing. Arnstein Hoel
Atriumveien 4 G
1400 SKI

KV/LJ

Dato
8. mars 1982

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

Forbehold:

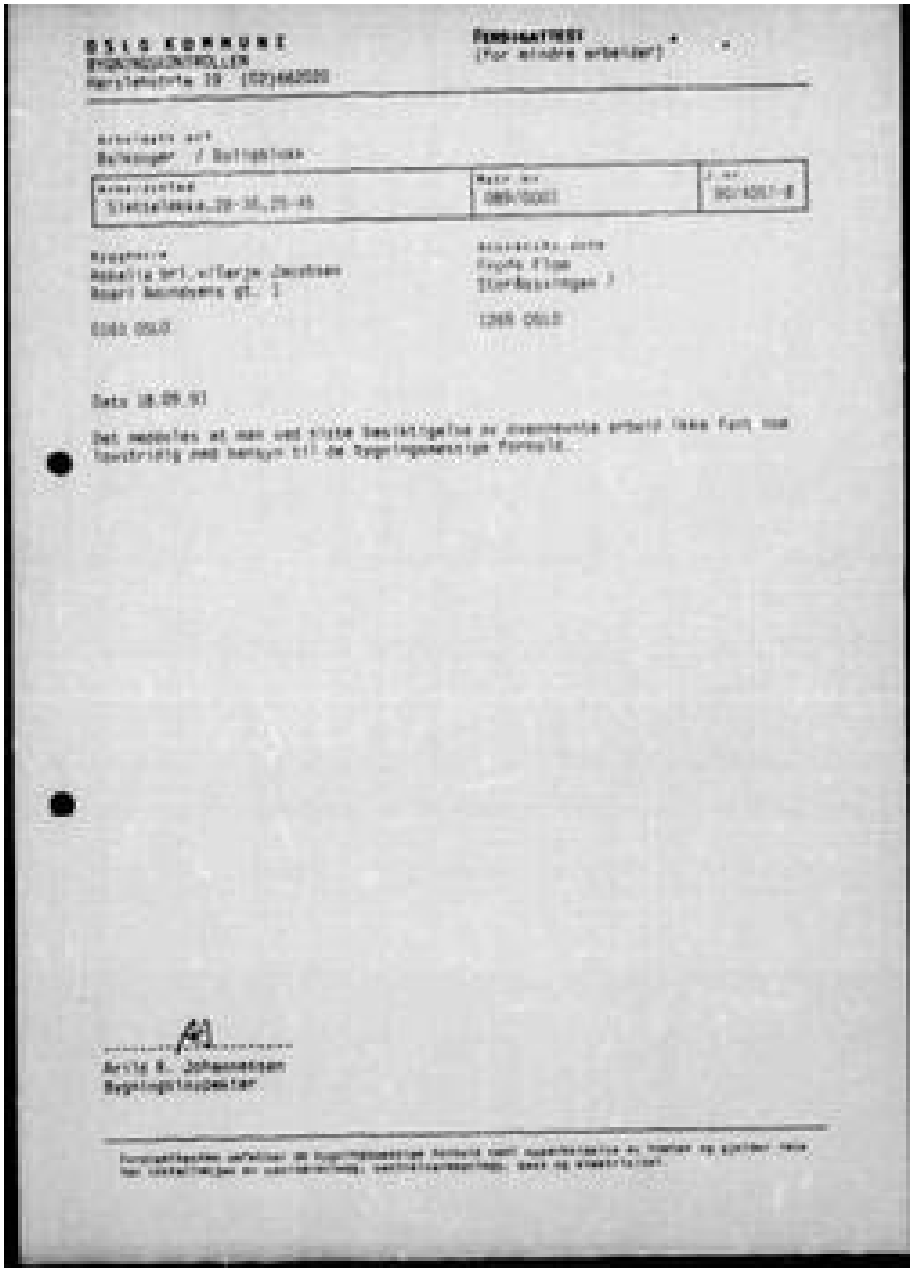
Det forutsettes at arbeidet er utført på samme måte som i nr.28, 30 og 36.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skl. C-16. ANDVORD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedkontoret 22 [02]660200

Tjenestemerke
(For eiendoms arbeider)

Arbeidets art
Balkonger / Rullgitrer

Arbeidssted	Mappe nr.	Løpe nr.
Sletteløkka 28-30, 29-45	089/0003	901/0057-8

Rekvirent
Akershus Bol.utleie Jacobsen
Roald Amundsens gt. 1

0160 OSLO

Adresse for utførelse av arbeidet
Fogds Plass
Sletteløkkringen 3

1265 OSLO

Dato 18.09.91

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

Arvid E. Johannessen
Bygningsinspektør

Forsiktighetsregler vedrørende de bygningsmessige forhold samt opplysninger om tomter og gjelder ikke for rekkefølgen av saksbehandlingen, vedtektsbestemmelser, avgift og erstatninger.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
SLETTELØKKA 34

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529246
9081044

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.89 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20260324 for SLETTELØKKA 34.

GNR. 89 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

33201 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

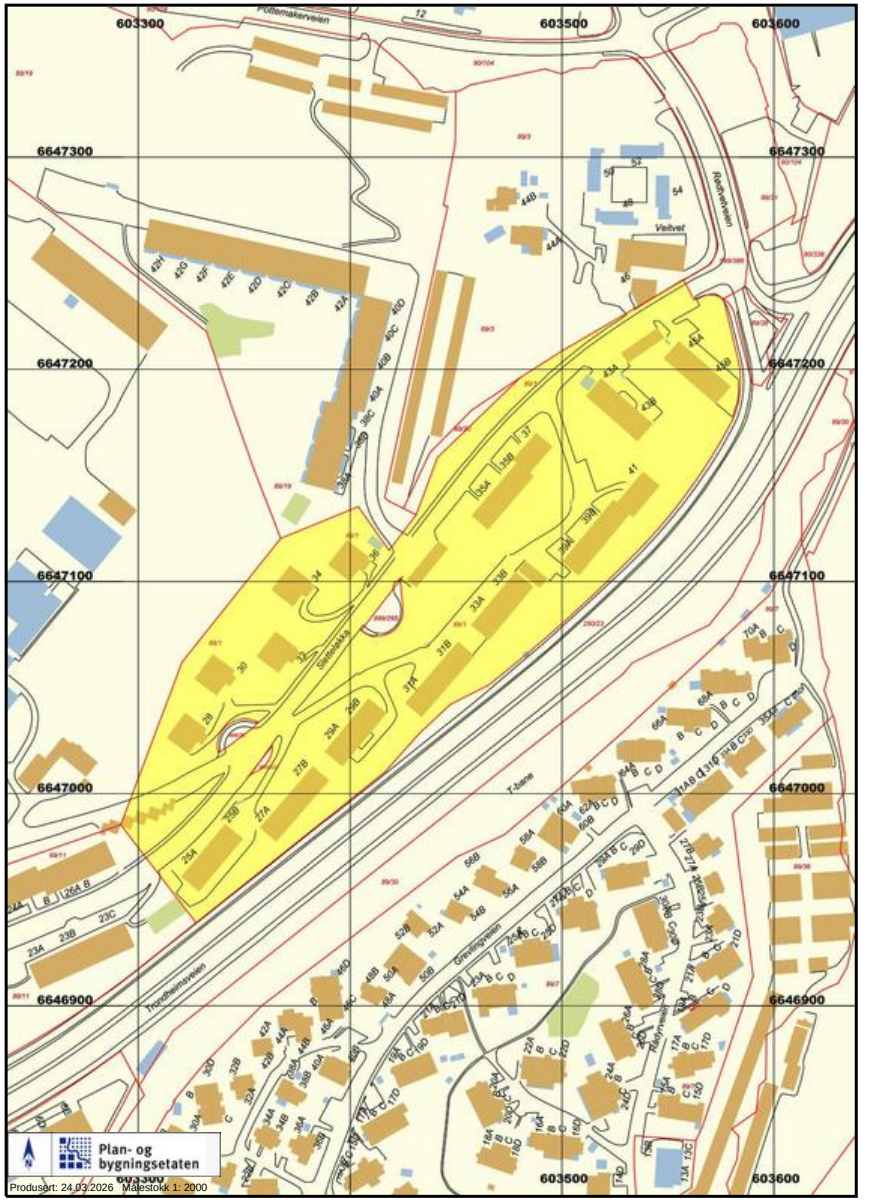
Kristin Tveit
Seksjonsleder

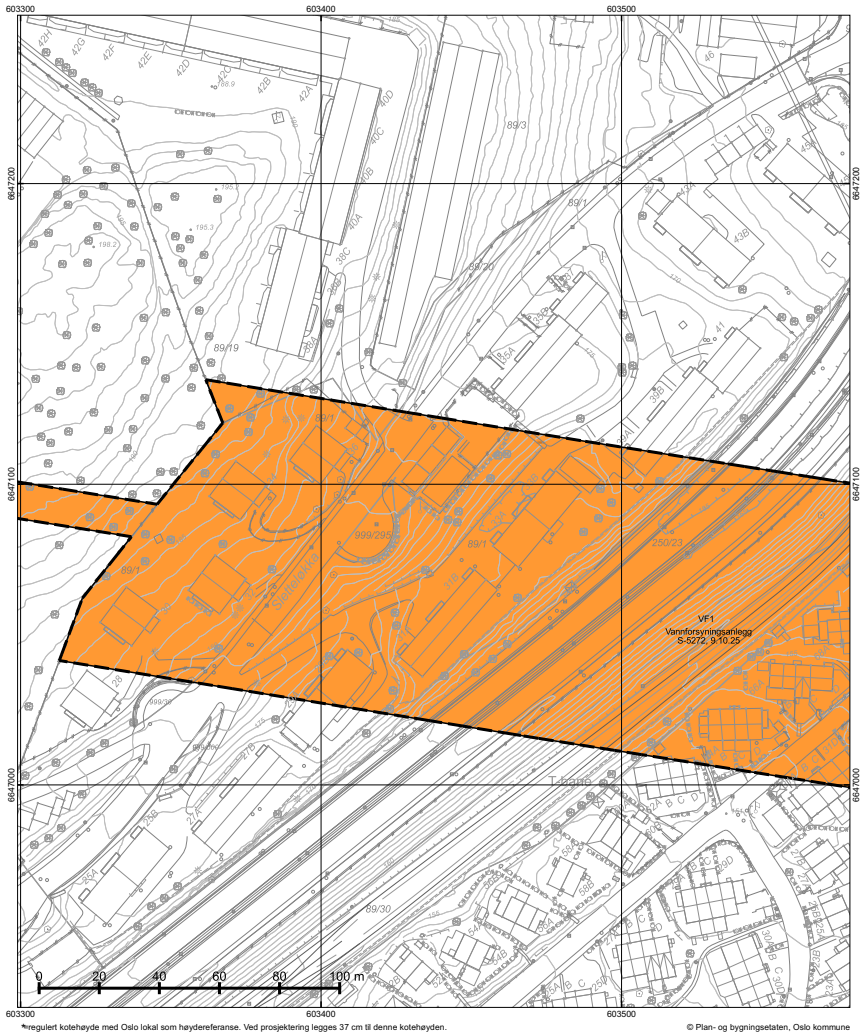
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

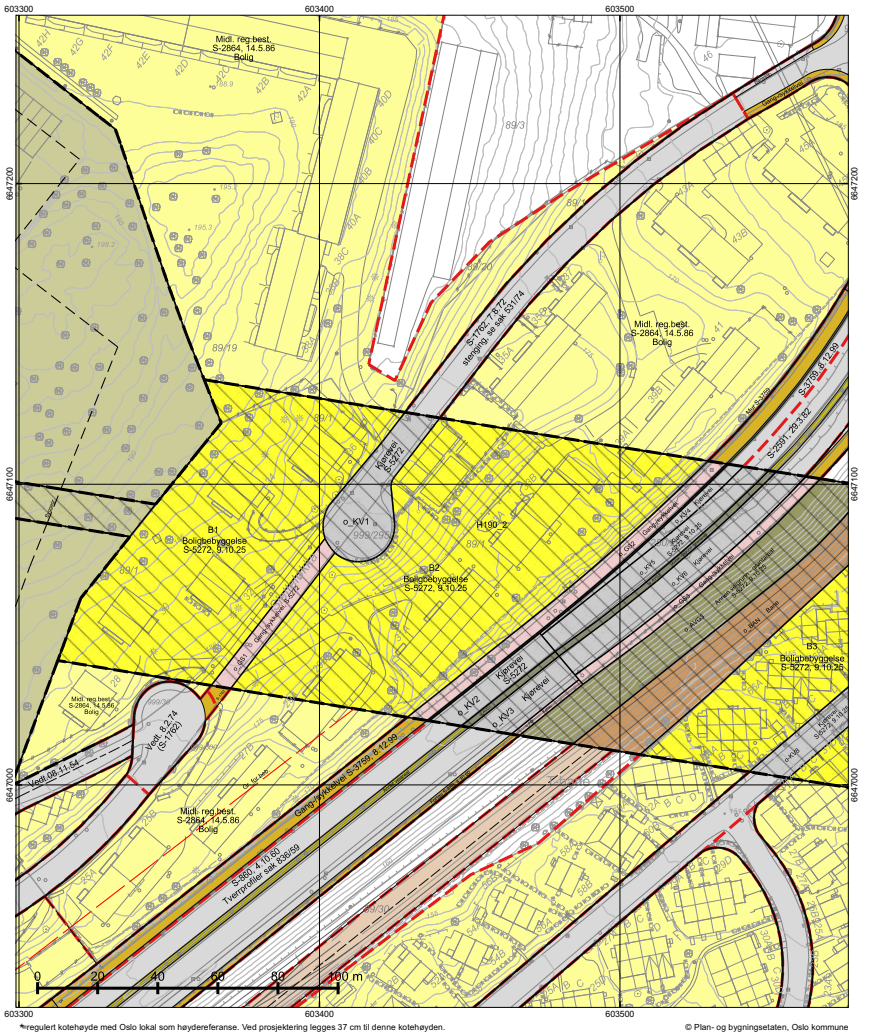




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 24.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.** **– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 155049/ 86529246 — Deres ref.: Adresse: Slettebakka 34 — Kommentar: Gnr/Bnr: 89/1	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 24.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.** **– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 155049/ 86529246 — Deres ref.: Adresse: Slettebakka 34 — Kommentar: Gnr/Bnr: 89/1	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)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

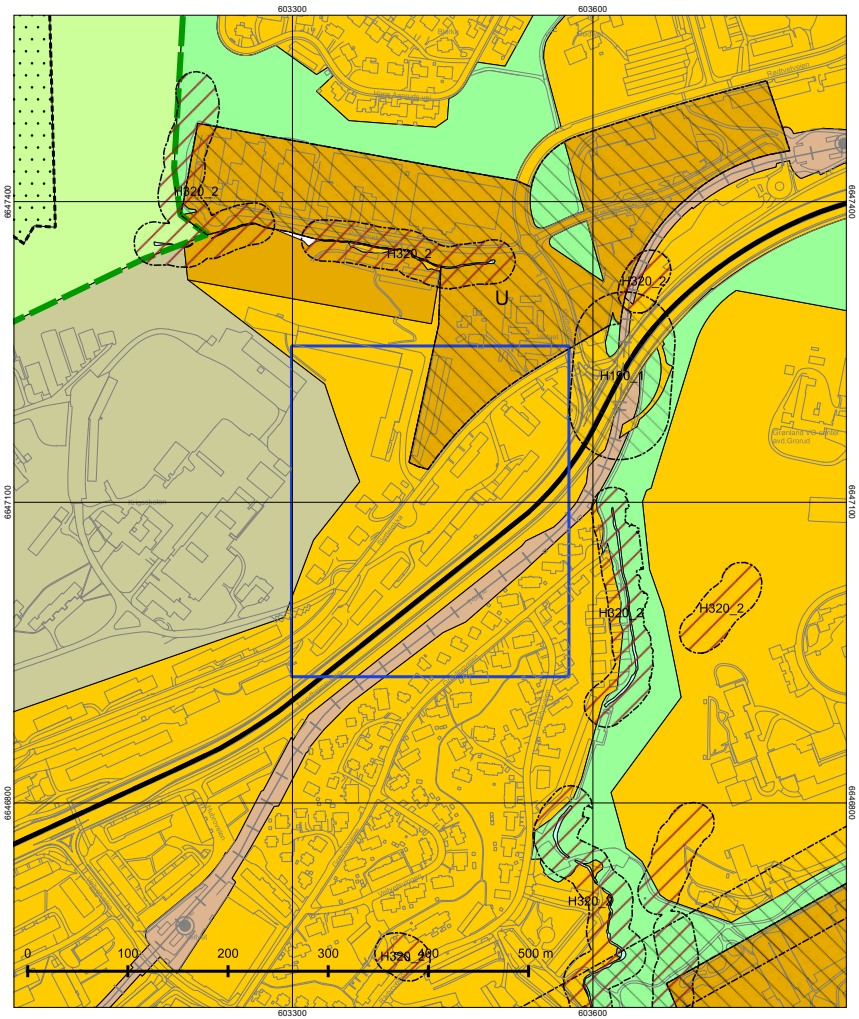
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2020 - Bane (nærmere angitt baneformål)
- 4030 - Forlegning/leir

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155049/86529246
Deres ref.:

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



Oslo

S-5272

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Årvollbassenget

Vedtaksdato: 09.10.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202452124

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 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

Reguleringsplan for Årvollbassenget som vedtatt av Oslo bystyre 27.08.2025, sak 215/25

Detaljregulering for gnr./bnr. 75/1, 75/95, 85/11, 85/2, 86/502, 87/1 m.fl.
Kartnummer PBE- 202452124

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende og planlagt vannforsyningsanlegg mellom Oset vannbehandlingsanlegg og Groruddalen planmessig.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet.

1.2 Atkomst til Marka i anleggsfasen

Eksisterende atkomster til Marka skal opprettholdes under anleggsperioden. Ved behov for omlegging av gangveier/turveier, skal alternative ruter etableres etter plan for bygge- og anleggsområde, jf. 1.4.1.

1.3 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Plan for midlertidige bygge- og anleggsområder
Sammen med søknad om rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse skal det vedlegges en plan for de midlertidige bygge- og anleggsområder. Denne planen skal redegjøre for
a) utforming og bruken av de midlertidige bygge- og anleggsområdene. Plassering av anleggsgjerder skal vises
b) atkomstveier til områdene
c) massetransport og -håndtering
d) tilknytning og framføring av strøm og energibruk
e) avfallshåndtering
f) anleggstrafikk, herunder varsling av skoler og naboer samt eventuelle tiltak mot støy og mot støv

g) nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for brukere av Marka, myke trafikanter og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt. Planen skal beskrive kommunikasjon/informasjon til naboer og skoler
h) vann, avløp og overvann, herunder valg av løsninger og håndtering av overvann fra eventuell mellomlagring av masser
i) store trær som skal bevares og store trær som tillates felt. Med store trær menes trær med stammeomkrets på minst 90 centimeter målt én meter over bakken
j) sikringstiltak rundt kastesteinen (ID 52227).

1.4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Felt VF1 og VF2 – Vannforsyningsanlegg
I felt VF1 tillates arbeider som er nødvendig for drift og vedlikehold av vannforsyningsanlegget. I felt VF2 kan det etableres tunneler, bergrom, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning med tilhørende funksjoner. Utbedringer som er nødvendig for drift og vedlikehold av vannforsyningsanlegget tillates.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Felt B1 og B2 – Boligbebyggelse
Gjeldende reguleringsplan (S-2864, vedtatt 15.05.1986) skal gjelde for felt B1 og B2.

2.2.2 Felt B3 og B4 – Boligbebyggelse
Gjeldende reguleringsplan (V101287, vedtatt 10.12.1987) skal gjelde for felt B3 og B4.

2.2.3 Felt BGF – Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Gjeldende reguleringsplan (S-2685, vedtatt 02.11.1983) skal gjelde for felt BGF.

2.2.4 Felt o_HOM – Helse-/omsorgsinstitusjon
Gjeldende reguleringsplan (S-2622, vedtatt 07.10.1982) skal gjelde for felt o_HOM.

2.2.5 Felt VF3 – Vannforsyningsanlegg
I felt VF3 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 o_KV1 – Kjøreveg
Gjeldende reguleringsplan (S-1762, vedtatt 07.08.1972) skal gjelde for o_KV1.

3.2 o_KV2 og o_KV3 – Kjøreveg
Gjeldende reguleringsplan (S-860, vedtatt 04.10.1960) skal gjelde for o_KV2 og o_KV3.

3.3 o_KV4 – Kjøreveg
Gjeldende reguleringsplan (S-3759, vedtatt 08.12.1999) skal gjelde for o_KV4.

3.4 o_KV5 og o_KV6 – Kjøreveg
Gjeldende reguleringsplan (S-2591, vedtatt 29.03.1982) skal gjelde for o_KV5 og o_KV6.

3.5 o_KV7 – Kjøreveg
Gjeldende reguleringsplan (S-2280, vedtatt 19.01.1978) skal gjelde for o_KV7.

3.6 o_KV8 – Kjøreveg
Gjeldende reguleringsplan (S-418, vedtatt 02.11.1951) skal gjelde for o_KV8.

3.7 o_FO – Fortau
Gjeldende reguleringsplan (S-860, vedtatt 04.10.1960) skal gjelde for o_FO.

3.8 o_GS1 – Gang-/sykkelveg
Gjeldende reguleringsplan (S-1762, vedtatt 07.08.1972) skal gjelde for o_GS1.

3.9 o_GS2 – Gang-/sykkelveg
Gjeldende reguleringsplan (S-3759, vedtatt 08.12.1999) skal gjelde for o_GS2.

3.10 o_GS3 og o_GS4 – Gang-/sykkelveg
Gjeldende reguleringsplan (S-2591, vedtatt 29.03.1982) skal gjelde for o_GS3 og o_GS4.

3.11 o_AVT – Annen veggrunn – teknisk anlegg
Gjeldende reguleringsplan (S-3759, vedtatt 08.12.1999) skal gjelde for o_AVT.

3.12 o_AVG1 – Annen veggrunn – grøntareal
Gjeldende reguleringsplan (S-860, vedtatt 04.10.1960) skal gjelde for o_AVG1.

3.13 o_AVG2 – Annen veggrunn – grøntareal
Gjeldende reguleringsplan (S-2591, vedtatt 29.03.1982) skal gjelde for o_AVG2.

3.14 o_AVG3 – Annen veggrunn – grøntareal
Arealet skal være offentlig. Det tillates teknisk infrastruktur tilknyttet veg- og baneanlegget.

3.15 o_BAN – Bane (nærmere angitt baneformål)
Gjeldende reguleringsplan (S661, vedtatt 05.02.1957) skal gjelde for o_BAN.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 o_TV1 – Turveg
Gjeldende reguleringsplan (S-418, vedtatt 02.11.1951) skal gjelde for o_TV1.

4.2 o_TV2 – Turveg
Gjeldende reguleringsplan (S-2622, vedtatt 07.10.1982) skal gjelde for o_TV2.

5 Forsvaret (pbl. § 12-5 nr. 4)

5.1 FF – Forlegning/leir
Gjeldende reguleringsplan (S-5020, vedtatt 19.12.2018) skal gjelde for felt FF.

6 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

6.1 LNF – skogbruk, naturformål og friluftsformål
Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen. Det tillates skogbruk, nødvendig vedlikehold av veier og stier, skogplanting samt skjøtting og rydding av vegetasjonen for å sikre fremkommelighet langs turveier og stier. Ved planting av trær skal stedegne tresorter benyttes.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

7 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1 Nedslagsfelt for drikkevann, H110
I nedbørfeltet til drikkevannskilder, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

7.2 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190_1
Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen. Det tillates skogbruk, nødvendig vedlikehold av veier og stier, skogplanting samt skjøtting og rydding av vegetasjonen for å sikre fremkommelighet langs turveier og stier.

7.3 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190_2
Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, VAV.

8 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

8.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730
Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 Bestemmelsesområder #1-4

9.1 Bestemmelsesområde #1 (midlertidig bygge- og anleggsområde)
Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet for tiltaket. Bygge- og anleggsområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til plassering av brakker med nødvendige funksjoner, lagring av maskiner, utstyr og materialer, parkeringsareal og lagertelt. Innenfor området tillates fjerning av trær og annen vegetasjon, utfylling av masser for å få et mer hensiktsmessig areal og det tillates inngjerdet. Trær vist på landskapsplanen (tegning nr. NVO-MCA-80-LC-002-0) bevares.
Bygge- og anleggsområdet skal senest innen ett år etter at anlegget er ferdigstilt, være ryddet og istandsatt. Plan- og bygningsetaten skal da varsles. Det skal legges til rette for naturlig revegetering.

9.2 Bestemmelsesområde #2 og #4 (midlertidige bygge- og anleggsområder)
Innenfor bestemmelsesområde #2 og #4 er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet for tiltaket. Bygge- og anleggsområdene er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til plassering av brakker, lagring av maskiner, utstyr og materialer, kjøreareal, parkeringsareal, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Områdene tillates inngjerdet.

Innenfor #2 skal trær vist på landskapsplanen (tegning nr. NVO-MCA-80-LC-002-0) bevares. Utover dette tillates fjerning av trær, annen vegetasjon og midlertidige terrengendringer for å få hensiktsmessig utforming av bygge- og anleggsområdene.

Innenfor #4 skal store trær med stammeomkrets over 90 centimeter målt én meter over bakken bevares med unntak av maksimalt 13 stk. store trær for å sikre areal til anleggsvirksomhet ved nordre tunnelpåhugg. Store furutrær med minimum 90 centimeter i stammeomkrets målt én meter over bakken, som står nord for atkomstveien til tunnelinngangen, tillates ikke felt. Utover dette tillates fjerning av trær, annen vegetasjon og midlertidige terrengendringer for å få hensiktsmessig utforming av bygge- og anleggsområdene.

Bygge- og anleggsområdet skal senest innen ett år etter at anlegget er ferdigstilt, være ryddet og istandsatt. Plan- og bygningsetaten skal da varsles. Det skal legges til rette for naturlig revegetering.

9.3 Bestemmelsesområde #3 (omlegging av turvei)
Innenfor bestemmelsesområde #3 skal turstien utbedres. Trær og busker langs stien tillates fjernes om det kreves for fremkommelighet for løypemaskin.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

10 Før igangsettingstillatelse (felt vf2)

10.1 Trafikksikkerhetstiltak
Før igangsetting av bergarbeider skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være iverksatt etter plan for bygge- og anleggsområde, jf. 1.4.1.

10.2 Omlegging av turvei
Før inngjerding og stenging av turvei gjennom #2 skal omlegging av turveien være opparbeidet og skiltet, jf. 9.3.

10.3 Støytiltak
Før igangsetting av bergarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være iverksatt etter plan for bygge- og anleggsområde, jf. 1.4.1.

Oslo

V080274

Mindre vesentlig endring av søndre snuplass i Sletteløkka. (2398)

V080274 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.02.1974
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197402720
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1762

Dokumentet består av 1 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

Oslo

V081154

Endring av vei som vist med blått samt endret plassering av husene ØIII, ØVI, ØV, ØIV.

V081154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.11.1954
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195403709
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-1762

Reguleringsplan for Sletteløkka som reguleres blindet med to snuplasser, henholdsvis ved Sletteløkka nr. 28 og 36, samt gangvei mellom snuplassene.

S-1762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.08.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201264
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Stenging av Sletteløkka se sak 531/74
Knytning(er) mot andre planer: V080274

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-3759

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gang-/sykkelvei m.m. langs Trondheimsveien på strekningen Linderud-Kalbakken.

Vedtaksdato: 08.12.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707478
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 747897

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 REGULERINGSPLAN FOR HOVEDSYKKELVEI LANGS RV 4 TRONDHEIMSVEIEN, STREKNINGEN LINDERUD - KALBAKKEN.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for industri/kontor
- Offentlig trafikkområde (kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau, kollektivfelt/busslomme, annet veiareal)
- Friområde (park)

§ 3. Eksisterende trerekke (popler) som ligger nedenfor blokkbebyggelsen i Linderudsletta skal opprettholdes ved fremførelse av gang-/sykkelveien. Annet veiareal (rabatter o.l.) skal i størst mulig grad opparbeides parkmessig. Midlertidig anleggsareal tilbakeføres hensiktsmessig til opprinnelig terrenghøyde og beplantes.

§ 4. Hele planområdet kan tillates brukt til rigg- og anleggsområde for gjennomføring av anlegget. Det skal gjennom hele anleggsperioden sikres god og trygg framkommelighet for gående og syklende.

§ 5. Ved etablering av planens gang- og sykkelvei skal det sikres med kjøresterkt rekkverk mot Trondheimsveien der bufferbredden er mindre enn 3 meter. Dette kravet gjelder også mot rampene til og fra Rødtvetveien.

§ 6. Ved videre byggeplanlegging av kryssingssteder mellom gang-/sykkelvei og bilvei skal det tas sikte på en utforming som i størst mulig grad prioriterer fremkommelighet for syklister gjennom kryssområdet.

Oslo

S-2591

Reguleringsplan for krysset Trondheimsveien - Rødtvetveien med tilknytningsramper og gangvei 9448 mellom Grevlingveien - Trondheimsveien samt endring av turvei D 15 m.m., Oslo kommune.

S-2591 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.03.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201796
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Deptets 213-31/4 M1.59
Arg.m. 531-012

FESTEKONTRAKT

Kirke- og undervisningsdepartementet bortfester herved på vegne av Opplysningsvesenets Fond V E I T V E D T gnr.89 bnr.1 ,ca. 37 dekar i Aker til

Statsfunksjonærenes Boligl.ag Askelia A/L.

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, utgjör den del av Veitvedt som ikke tidligere er solgt eller festet bort.

Festet skjer ellers på slike vilkår :

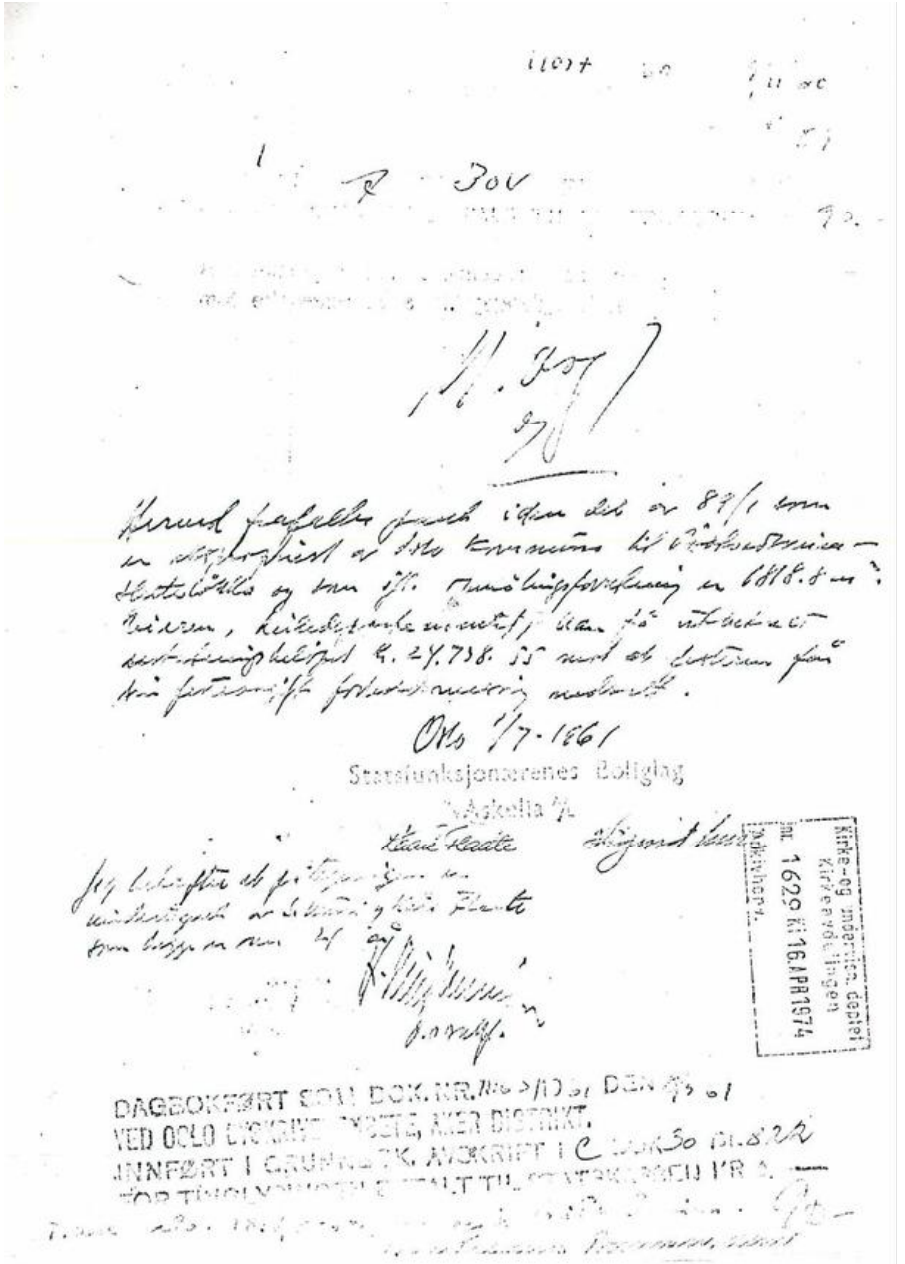
1. Festetiden er 99 år - nitti-ni år - fra 1.1.1957.
2. For festet betales forskottsvis en årlig avgift som vil bli endelig fastsatt når pristakst er holdt. Inntil takst er holdt betales kr.9.000, - som departementet forbeholder seg å korrigere når takst er holdt og departementet har truffet sin bestemmelse om avgiftens størrelse. Avgiften betales til den som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften innen 1.oktober hvert år. Etter forfall regnes 4 % renter.
   Når 2o, 4o, 6o og 8o år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst, som godkjennes av Kirkedepartementet - kreve holdt skjönn til bestemmelse om og - i tilfelle - til hvilket belöp den årlige festeavgift bör forhöyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.
   Skjönnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjönnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjönn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo, jfr. post 7 nedenfor.
3. I festet medfölger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhegning (oppföring og vedlikehold av forsvarlige gjerder) påhviler i sin helhet festeren.
5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har parsellens eier lste prioritets panterett i de på parsellen oppförte eller oppförendes hus og anlegg. For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller - på særskilt söknad derom lste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 måneder etter forfallstid eller ~~unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 1 nevnte frist~~ likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjönn overensstemmende med post 2. Festet kan i övrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utlöp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festerenved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo og/også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overföring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphörer, påhviler det ikke parsellens eier noen innlösningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utförte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst, (f.eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene) kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 - fire - måneder etter festets opphör. Skulle festet opphöre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kredittor- eller hypotekforeninger eller hvor lste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellen og husets eller husenes besiddelse, hvorimot ryddiggjörelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.
9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der - om ekspropriasjon ikke finner sted - behöves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen parsellens eier og innbetales til departementet uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til störrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen. Festeren må bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har - uten erstatning av parsellens eier eller det offentlige - å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrörende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing, utgifter til målebrev og pristakst samt innfestingsavgift kr. 25,-.

Oslo, den 5/2 1959.

Kirke- og undervisningsdepartementet
den 11. juni 1960.

Etter fullmakt



Addendum til festekontrakt, datert respektive 5.2. 1959 og 11.6. 1960.

I følge målebrev av 19. oktober 1957 var arealet opprinnelig 37929 m^2 stort. I forbindelse med en utvidelse av Rødtvedtveien og Sletteløkka (skjønn avhjemlet 28. mars 1961 - sak 52/1959 for Oslo skjønnskommisjon) ble festearealet redusert med et samlet areal på 1818,8 m^2. I forbindelse med utvidelse av Trondheimsveien og Rødtvedtveien (skjønn avhjemlet 23. mars 1962 - sak 21/1961 for Oslo skjønnskommisjon) ble festearealet ytterligere redusert med 1676 m^2. Som følge av nevnte reduksjoner er festearealet nå 34434,2 m^2 stort.

Med virkning fra 1. januar 1961 settes festeavgiften til kr. 6.500,- pr. år.

Oslo, 9. november 1973.

STATSFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG ASKELIA

Kirke- og undervisningsdepartementet
Kirkeavdelingen
Jnr. 88 KiBF 9. JAN 75
Arkivhenv. c 22.c

GODKJENT
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Oslo, den 21. november 1974.
Etter fullmakt

Jan Ove Tidem

Svein Stuberg

3601 28.11.74
AKER DISTRIKT

Dagbokført som dok. nr. [illegible] /19[illegible] den [illegible] 19
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
[illegible]nført i grunnbok [illegible] som vedk. gnr.
[illegible]nr.
[illegible]yskrift i [illegible] bok [illegible] bl. 494
For tinglysingen betalt til Statskassen kr.

Ifølge målebrev av 4. september 1974 tinglyst 13.september 1974 er festearealet som følge av avståelsen av areal til snuplass til Oslo kommune redusert med 437.4 m2. Festearealet er nå 33 996,8 m2.

Med virkning fra 1. januar 1976 settes festeavgiften til kr 6 400 pr. år.

29/11-1975
pr. pr. [illegible]
[illegible]
H. Lindboe Nordkamp

Oslo, den 27.11.1975
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Jan Ove Tidem

Svein Stuberg

I samsvar med pristakst avholdt 17. november 1977 er festeavgiften regulert opp til kr 26 880 pr. år.

Oslo, 6.12.1977
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Astrid Thoresen

Kirke- og undervisn. deptet

Side 7 på festekontrakt med Statsfunksjonærenes Boliglag Askelia A/L, av 1.1.1957, godkjent av departementet 1.gang 11.juni 1960, siste gang 27. november 1975.

I samsvar med pristakst avholdt 17. november 1977 er festeavgiften regulert opp til kr 26 880 pr. år.

Oslo, 6.12.1977
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Astrid Thoresen

Oslo, [illegible] 1977
pr. pr. Statsfunksjonærenes Borettslag
Askelia

H. Lindboe Nordtømme

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

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

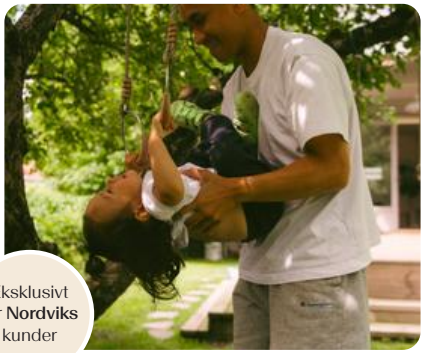
Kontakt

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0039/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sletteløkka 34 0597 OSLO

Betegnelse: Gnr 89, bnr 1 (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